

Sand: 16.07.2025

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Neubau eines Mehrfamilienhauses  
mit 6 Wohneinheiten

Langackernstraße 20, 79289 Horben  
Flurstück 97/2

Die KBS-Bau GmbH verpflichtet sich, das Vertragsobjekt – einschließlich etwaig mitverkaufter beweglicher Gegenstände – gemäß dieser Baubeschreibung, sowie den zugehörigen Bauplänen funktionsfähig und gebrauchstauglich für die vorgesehene Wohnnutzung herzustellen.

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt unter Beachtung aller geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften. Für jedes Gewerk gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik. Später erhobene technische Anforderungen sind nur dann umzusetzen, wenn sie zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausführung bereits zuverlässig bekannt und umzusetzen waren. Maßgeblich bleiben dabei stets die konkret in dieser Baubeschreibung festgelegten Ausführungsarten – auch wenn sie im Einzelfall von späteren Normen abweichen, sofern dies rechtlich zulässig ist.

Diese Baubeschreibung stellt die verbindliche Grundlage der Preisermittlung sowie einen wesentlichen Bestandteil des notariellen Kaufvertrags für das Bauträgerobjekt „Mehrfamilienhaus Langackernstraße – Horben“ dar. Maßgeblich sind ausschließlich die nachfolgend beschriebenen Leistungen, technischen Angaben und Ausführungen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	Architektenleistungen	<b>14.0</b>	Estricharbeiten
<b>2.0</b>	Erdarbeiten	<b>15.0</b>	Fliesenarbeiten
<b>3.0</b>	Entwässerung auf dem Grundstück	<b>16.0</b>	Elektroarbeiten
<b>4.0</b>	Keller	<b>17.0</b>	Innenputzarbeiten
<b>5.0</b>	Rohbau	<b>18.0</b>	Außenputzarbeiten
<b>6.0</b>	Gerüstarbeiten	<b>19.0</b>	Innenmalerarbeiten
<b>7.0</b>	Blechner/Dachentwässerung	<b>20.0</b>	Außenmalerarbeiten
<b>8.0</b>	Fenster/Rollladen	<b>21.0</b>	Bodenbeläge/Sockel
<b>9.0</b>	Haustüre	<b>22.0</b>	Außenanlagen
<b>10.0</b>	Innentreppen	<b>23.0</b>	Versicherungen
<b>11.0</b>	Innentüren	<b>24.0</b>	Baustelleneinrichtung, Sonstiges
<b>12.0</b>	Heizung	<b>25.0</b>	Hausübergabe
<b>13.0</b>	Sanitär / KWL		

## 1.0 Planungsleistungen

- 1.1 Baugesuchsunterlagen komplett einschließlich
  - Hausplan im Maßstab 1:100
  - Entwässerung, Bewässerung
- 1.2 Statik komplett für:
  - Gesamtes Wohngebäude
  - Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 (aktuelle Fassung) erbracht. Ein erhöhter Schallschutz ist nicht Gegenstand der vertraglichen Leistung
- 1.3 Werkplanung im Maßstab 1:50 komplett für:
  - Gesamtes Wohngebäude
- 1.4 Lüftungskonzept
- 1.5 SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheits- Koordinator) gem. Baustellenverordnung
- 1.6 Wärmeschutznachweis nach gültigem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) in Kombination mit dem Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG Baden-Württemberg).  
Das Gebäude wird als KfW-40 Effizienzhaus mit QNG-Zertifizierung geplant und errichtet.
- 1.7 Ein „Blower-Door-Test“ mit Prüfprotokoll zur Sicherstellung der Luftdichtheit ist Bestandteil der Leistung.
- 1.8 Bodengutachten
- 1.9. Vermessung

### **Bau-Ausstattung**

**Bei der Bemusterung Ihres Wunsch-Hauses steht Ihnen** unser Fachberater zur Seite. Sämtliche Gewerke und Ausstattungen werden mit Ihnen durchgesprochen und in einem Ausstattungsprotokoll festgelegt.

- 1.5 Fachbauleitung** Während der Bauausführung wird von der KBS-Bau GmbH die Koordinierung zwischen den einzelnen Gewerken durchgeführt und die Ausführung der Arbeiten geleitet und überwacht, um eine fachlich gute Qualität in der vorgesehenen Bauzeit zu erreichen.
- 2.0 Erdarbeiten**
- 2.1 Mutterboden** im Bereich des Baukörpers wird der Mutterboden ca. 20 –30 cm stark abgetragen und seitlich auf dem Grundstück gelagert.
- 2.2 Baugrubenaushub** Die Baugrube wird im Bereich des Kellers einschließlich der Arbeitsräume auf das geplante Gründungsniveau (ca. 15 cm unterhalb der Bodenplatte) ausgehoben. Der Aushub wird bis zum Wiederverfüllen seitlich auf dem Grundstück gelagert. Überschüssiges Material wird fachgerecht Entsorgt.
- 2.3 Wiederverfüllung der Arbeitsräume.** nach Fertigstellung des Kellers erfolgt die Wiederverfüllung der Arbeitsräume mit dem seitlich gelagerten Aushubmaterial – sofern dieses technisch geeignet ist. In Bereichen, in denen der Aushub nicht verwendet werden kann, erfolgt die Auffüllung mit technisch geeignetem und verdichtbarem Kies- oder Recyclingmaterial. Die fachgerechte Verdichtung erfolgt gemäß den Anforderungen aus Statik und Bodengutachten.
- 3.0 Entwässerung innerhalb des Grundstücks** Die erforderlichen Regen- und Schmutzwasserleitungen werden gemäß dem genehmigten Entwässerungsplan ab der Gebäudeaußenkante bis zur Grundstücksgrenze innerhalb des Grundstücks geliefert und verlegt.
- Schmutzwasser: Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß den Vorgaben der örtlichen Entwässerungssatzung.
  - Regenwasser: Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder in eine Versickerungseinrichtung – je nach Genehmigungslage.

Zusätzlich werden auf dem Grundstück zwei Kontroll- bzw. Übergabeschächte für Regen- und Schmutzwasserleitungen vorgesehen.

#### **4.0 Keller**

##### **4.1 Schnurgerüst**

Erstellung eines Schnurgerüsts in der fertig ausgeschachteten Baugrube für den maßgenauen Bau des Kellers.

##### **4.2 Fundamentierung**

Die Gründung des UG erfolgt durch eine druckverteilende Kellersohlplatte, 25 cm stark als wasserundurchlässiger Beton „weiße Wanne“. Das angegebene Bettungsmodul im Bodengutachten wird zur Berechnung angesetzt und übernommen.

##### **Frostschutzfundamente**

nach Statik und Bodengutachten, wo notwendig.

##### **Dämmung**

unter der gesamten Kellersohlplatte wird eine Wärmedämmung aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum (XPS) gemäß Wärmeschutznachweis 120 mm verlegt. Die Dämmung erfüllt die Anforderungen an den Wärmeschutz gegen Erdreich sowie die Druckbelastbarkeit nach DIN EN 13164 und ist feuchteunempfindlich.

##### **4.3 Hausentwässerung**

Die Hausentwässerung erfolgt mittels zugelassenen Formteilen und Dichtmanschetten durch die Bodenplatte bzw. Außenwand.

##### **4.4 Kies- und Sauberkeitsschicht**

Unter der gedämmten Bodenplatte wird eine Magerbetonschicht, ca. 50 mm stark eingebaut.

##### **4.6 Keller-Außenwände**

Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoß beträgt 2,645 m. Ausführung gem. Plan. 3-seitig aus Fertigteil- Außenwand-Elementen 25 cm stark „weiße Wanne System Wolf o.g.“ in C25/30 WU - Beton, entsprechend der Statik. zusätzliche Wärmedämmung aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum (XPS) gemäß Wärmeschutznachweis 200 mm auf gesamte Wandhöhe von außen auf die Betonwand gebracht.

Die freistehende, talseitige Außenwand im Untergeschoss wird in massiver Bauweise aus Kalksandstein-Mauerwerk, 20 cm stark, ausgeführt.

Zur Einhaltung der energetischen Anforderungen gemäß Wärmeschutznachweis wird auf der Außenseite ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus expandiertem Polystyrol-Hartschaum (EPS), 200 mm stark, aufgebracht. Die Dämmung erfüllt die Anforderungen der DIN 4108. Die Gesamtwandstärke beträgt somit 40,0 cm

Der abschließende Putzaufbau erfolgt gemäß dem WDVS-Systemaufbau mit Armierungsschicht und Oberputz Silikonharzputz, Körnung 2 mm, weiß.

#### **4.7 Fugenblech**

Zwischen Bodenplatte und den Beton- Kelleraußenwänden, sowie an den senkrechten Stößen wird ein bituminiertes Arbeitsfugenblech, als zusätzliche Maßnahme gegen Wassereintritt, eingebaut.  
„Weiße Wanne System Wolf o.g.“.

#### **4.8 Fundamenterdung**

Zur Herstellung des Schutz- und Funktionserdungssystems wird eine Fundamenterdung gemäß DIN 18014 in Form eines Edelstahl-Bandeisens (z. B. V4A, 30 × 3,5 mm) in die Randzone der Bodenplatte eingelegt.

- Die Erdungsanlage wird ringsum im Fundament verlegt und an den erforderlichen Stellen mit Verbindungsfahnen aus dem Beton herausgeführt.
- Eine Anschlussfahne wird im Technikraum eingebracht und dient dem Hauptpotentialausgleich.
- Die fachgerechte Ausführung erfolgt nach VDE-Vorgaben, durch eine Elektrofachfirma.

#### **4.12 Keller- Innenwände**

Die tragenden Innenwände im Untergeschoss werden entsprechend den statischen Erfordernisse und des Schall- und Wärmeschutznachweises aus Kalksandstein (KS) ausgeführt.

Die Trennwände der Wohnungs- und Nutzungseinheiten werden, gemäß statischer Vorgabe, in Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Innenwände, werden in Trockenbauweise erstellt:

- Metallständerwerk, beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten beplankt und einer Zwischenlage aus Mineralwolle zur Schallabsorption.

#### **4.14 Keller-Decke**

Massiv-Fertigteildecke in C25/30 einschließlich Bewehrung (oder gleichwertige Ausführung) gemäß statischer Berechnung, Unterseite schalungsglatt. Die Oberfläche der Decke entspricht der Oberflächenbeschaffenheit nach DIN EN 206-1/DIN 1045-2 und enthält sämtliche Durchbrüche für Installationsleitungen.

#### **5.0 Massiv-Haus**

Unsere Bauleistungen für die Errichtung Ihres Massiv-Hauses ab O.K. Kellerdecke.

#### **5.1 Außenwände**

Die Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden in massiver Bauweise aus 20 cm starkem Kalksandstein-Mauerwerk (KS) ausgeführt. Die Verarbeitung erfolgt im Dünnbettmörtelverfahren nach den Vorgaben der DIN EN 1996 (Eurocode 6) in Verbindung mit DIN 20000-401.

Zur Einhaltung der Anforderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und QNG-Nachweis wird auf der Außenseite ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus expandiertem Polystyrol (EPS) mit einer Stärke von 200 mm angebracht.

Details:

- Gesamtwandstärke: ca. 40 cm
- Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) gemäß gültigem Wärmeschutznachweis
- Erforderliche Stahlbetonbauteile (z. B. Ringanker, Stürze, Scheiben) gemäß statischer Berechnung integriert.

Soweit statisch erforderlich, werden Teilbereiche der Außenwände alternativ in Stahlbetonbauweise ausgeführt (z. B. als Scheiben, Stützen oder Unterzüge). Diese Bauteile werden in das Wärmedämmverbundsystem entsprechend eingebunden.

Die lichte Rohbauhöhe beträgt im Erd- und Obergeschoss jeweils ca. 2,645 m bis Unterkante Stahlbetondecke.

### **5.5 Innenwände im EG/OG:**

Die tragenden Innenwände im Erd- und Dachgeschoss werden entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen aus Kalksandstein (KS) oder Stahlbeton in den Stärken 11,5 / 17,5 / 24 cm ausgeführt.

- Die Trennwände der Wohnungen und des Treppenhauses bestehen aus 24 cm starken Stahlbetonwänden gemäß statischer Vorgabe.
- Sanitärwände erhalten zusätzlich eine Vorsatzschale zur Schallentkopplung und Geräuschminimierung der Installationen.
- Steigeschächte werden mit wärme- und schalldämmender Ummantelung versehen und abschließend mit Gipskartonplatten verkleidet.

Nichttragende Innenwände (z. B. innerhalb der Wohnungen) werden in Trockenbauweise ausgeführt:

- Metallständerkonstruktion, beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten beplankt und mit Zwischendämmung zur Schallabsorption.

Die Ausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen DIN-Vorgaben.

### **5.11 Geschossdecke**

Massiv-Fertigteildecke in C25/30 einschließlich Bewehrung gemäß Statik, Unterseite schalungsglatt. Die Oberfläche entspricht der Oberflächenbeschaffenheit nach DIN EN 206-1/DIN 1045-2 und enthält sämtliche Durchbrüche für Installationsleitungen. Stärke gem. Statik, 20 – 22 cm stark, einschließlich der gesamten Bewehrungen.

### **5.16 Dach-Konstruktion**

Das Dach wird in Vollholzbauweise nach Zimmermannstradition als Pfettendach ausgeführt. Dachneigung 36°.

Dachüberstände

- Traufe ca. 50 cm
- Ortgang (Giebel) ca. 30 cm
- Gehobelte Sparrenköpfe und darüberliegende sichtbare Massivholzschalung, endbehandelt (Weiss).

Dachaufbau im gesamten DG- Bereich (von außen nach innen)

- Beton- Dachstein Nelskamp Finkenberger Pfanne Longlife "matt Granit o.g. auf:
- Ziegel- und Konterlattung (zur Hinterlüftung).
- Atmungsaktive Unterspannbahn, nach Vorschrift verlegt/verklebt, auf:
- zimmermannmäßig abgebundene Dachsparren/Pfetten
- Mineralwolle als Vollsparrendämmung zwischen den Sparren im gesamten DG- und Dachspitz- Bereich 220 mm nach Wärmeschutzberechnung.
- Dampfdiffusionssperre mit verklebten Randanschlüssen und Überlappungen.
- Mineralwolle als Untersparrendämmung im gesamten DG- dachspitz- Bereich 60 mm nach Wärmeschutzberechnung.
- Holzunterkonstruktion
- 12,5 mm Gipskartonplatte

### **5.28 Gauben**

Es werden 2 Schleppdachgauben, jeweils ca. 5,00 m breit, auf

der Dachfläche errichtet.

- Die Eindeckung erfolgt in hochwertiger Stehfalztechnik aus Aluminium im Farbton RAL 7016 passend zur Dacheindeckung.
- Die Gaubenbacken (seitliche Wandflächen) werden ebenfalls in Stehfalz-Aluminium ausgeführt.
- Die Gauben-Frontseiten werden verputzt – Putzstruktur und Farbton gemäß Fassadenkonzept.

Dachüberstände:

- Trauf- und Ortgangseite: ausgeführt ohne Überstand

### 5.29 Dachflächenfenster

Im Dachgeschoss werden insgesamt 5 Stück VELUX Klapp-Schwing-Fenster des Typs GPU SK08 0084 eingebaut.

- Maße je Fenster: ca. 114 × 140 cm
- Ausführung: Kunststoff weiß
- Verglasung: 3-fach Wärmeschutzverglasung Energie

Sonnenschutz / Zubehör je Fenster

- Solarbetriebener Rollladen: VELUX SSL SK08 0000S, Aluminium dunkelgrau, funkgesteuert mit integriertem Solarmodul (kabellose Bedienung)

### 5.30 Balkone

Im Erd- und Obergeschoss entstehen insgesamt vier Balkone gemäß den genehmigten Bauplänen. Es handelt sich um auskragende Stahlbetonbalkone, die thermisch getrennt gemäß den Anforderungen an den Wärmebrückenschutz (z. B. über zugelassene Isokörbe) ausgeführt werden.

- Abdichtung: gemäß DIN 18531
- Belag: Betonplatten 40/40 verlegt im Splittbett
- Entwässerung: über Rinne mit Anschluss an das jeweilige Fallrohrsystem
- Geländer: Flachstahlgeländer in senkrechter Stabform, pulverbeschichtet in RAL 7016 (Anthrazit), ohne aufgesetzten Rundhandlauf, gemäß den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Absturzsicherungen

Die sichtbaren schalungsglatten Untersichten der auskragenden Balkone werden glatt verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

#### **6.0 Gerüstarbeiten**

Für die Ausführung sämtlicher Bauleistungen werden die erforderlichen Arbeits- und Schutzgerüste gestellt, genutzt und während der Bauzeit vorgehalten.

#### **7.0 Dachentwässerung**

Die Dachrinnen und Fallrohre sowie die Kehl- und Einlaufbleche bestehen aus Titanzink. Die Fallrohre enden Oberkante Geländeniveau und sind dort mit einem PVC-Standrohr an die weiterführenden Erdleitungen angeschlossen. Balkonentwässerungen an Fallrohre angeschlossen.

#### **8.0 Fenster- und Fenstertürelemente**

Die Fenster und Fenstertürelemente werden als Kunststoffsystem KNEER KF 424 o.g. ausgeführt.

- Farbgebung:
  - Innen: weiß
  - Außen: anthrazit matt (ähnlich RAL 7016), foliert
- Verglasung: 3-fach Wärmeschutzverglasung, Ug-Wert gemäß Wärmeschutznachweis
- Profiltechnik: Mehrkammerprofil mit optimierter Wärmedämmung

Alle Fenster sind mit einer mehrfach umlaufenden Gummidichtung im Flügelfalz ausgestattet, die eine hohe Luft- und Schlagregendichtheit garantiert.

- Beschlagsausstattung:
  - Aufliegende, regulierbare Einhand-Dreh-Kippbeschläge
  - Mit Bedienungssperre zum erhöhten Schutz gegen Einbruch bei gekipptem Fenster
  - Bei 2-flügeligen Fenstern: ein Flügel mit Einhand-Dreh-Kippbeschlag, der andere mit Drehbeschlag

Bodentiefe Fensterelemente, bei denen eine Absturzgefahr besteht, erhalten Brüstungsgeländer Pulverbeschichtet RAL

7016 mit senkrechten Stäben (Flachstahl) in der Leibung.

Alle Fenster sind zertifiziert schlagregendicht und verfügen über entsprechende Prüfzeugnisse.

In den barrierefreien Erdgeschoss-Wohnungen erhalten die Balkontüren eine flache Schwelle, um einen rollstuhlgerechten Übergang zu gewährleisten. Diese Türelemente sind durch darüberliegende Balkone vor direkter Regenbelastung geschützt.

## **Fensterbänke**

### Außenfensterbänke

Alle Fenster mit Brüstung – einschließlich bodentiefer Fenster, ausgenommen Terrassenaustritte – erhalten Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium. Diese sind wartungsfrei, mit seitlichen Abschlusskappen und integrierter Tropfkante zur kontrollierten Wasserableitung. Die Farbgebung erfolgt passend zu den Fensterprofilen EV1.

Die Montage erfolgt gemäß den Richtlinien des Fensterherstellers sowie nach den anerkannten Regeln der Technik.

### Innenfensterbänke

Bei allen Brüstungsfenstern – mit Ausnahme der Fenster in Badezimmern und WCs – werden hochwertige Innenfensterbänke aus Granit Nero Assoluto eingebaut.

Die Ausführung erfolgt in gebürsteter und geflammter Oberfläche (matt), mit polierter Vorderkante und angepasster Tiefe gemäß Wandaufbau.

- Materialstärke: ca. 2 cm
- Überstand über fertige Wandoberfläche: ca. 20–30 mm
- Kanten: geschliffen und gefast

## **Jalousien**

Alle Fenster (außer den Fenstern im allgemeinen Treppenhaus und den Kellerfenstern mit Lichtschächten) erhalten Jalousien als elektrisch betriebene Aufsatzelemente. Die Steuerung erfolgt über Schalter, jeweils wandseitig neben dem entsprechenden Fenster angeordnet.

Die Ausführung umfasst:

- Lamellen-Typ: GL 85, stranggepresst
- Lamellenfarbe: Graualuminium matt (RAL 9007-M)
- Führungsschienen: farblich angepasst in Rahmenfarbe der Fenster
- Einbau nach RAL-Montagerichtlinien, entsprechend dem RAL-Gütezeichen für Fenster- und Rollladenmontage
- Fensteranzahl und -größen gemäß der aktuellen Ausführungsplanung

Die Aufsatzelemente sind wärme gedämmt und für den Einsatz in energieeffizienten Gebäuden geeignet.

## 9.0 Haustüre

1x Aluminium Haustüranlage Kneer Basic+ lt. Plan RAL 7016  
 Es wird ein stabile Griffstange aus Edelstahl montiert und ein Profilzylinder mit Mehrfach-Verriegelung eingebaut. Elektrischer Türöffner, Panikschloss + Schließanlage für alle 6 Wohneinheiten mit Sicherungskarte.  
 Größe der Hauseingangstüranlage gemäß Plan ca. 110/220 cm

## Briefkastenanlage

für 6 Wohnungen von Fa Renz, JU oder gleichwertig.  
 Briefkastenanlage seitlich neben der Haustüre an der Außenwand montiert.

## 10.0 Innentreppen

Haupttreppenhaus: vom UG. bis ins OG = 2 Stück. Treppenlauf nach Grundrissplan. Eingebaut wird eine Stahl-Beton-Fertigteiltreppe mit gefliesten Tritt- und Setzstufen. Schallschutzauflage. Mitlaufende Flachstahlgeländer in RAL 7016, mit aufgesetztem Rundhandlauf in Edelstahl. Untersichten der Betontreppen, weiß gestrichen.

Innentreppe (Maisonettewohnung)

Die interne Verbindung zwischen den beiden Wohnebenen erfolgt über eine geradläufige Zweiholmtreppe in moderner Falwerkoptik

- Tritt- und Setzstufen aus massiver Eiche, stabverleimt geölt
- Stahlteile (Zweiholmkonstruktion), gestrichen RAL 7016

- Rundhandlauf aus Eiche, passend zu den Stufen, wandseitig montiert.

## 11.0 Innentüren

Die Innentüren bestehen jeweils aus Türblatt, Zarge (Futter) und Bekleidung mit dreiseitiger Gummidichtung.

Alle Türen sind einflügelig, mit Röhrenspaneinlage zur Verbesserung von Schallschutz und Stabilität. Die Türblätter sind in klassisch gefälzter Ausführung, d. h. mit Falzkante zur besseren Dichtigkeit und sauberen Optik.

- Oberfläche: hochwertige CPL-Oberfläche in Weißlack (deckend weiß)
- Türhöhe: liches Durchgangsmaß mindestens 210 cm in allen Geschossen (UG, EG, OG, Dachspitz)
- Anschlagrichtung: gemäß Ausführungsplanung

In den barrierefreien Erdgeschosswohnungen werden Türen mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 90 cm eingebaut.

- Türdrücker und Beschläge in Edelstahloptik oder alternativ in anderen Stilrichtungen sind im Grundpreis enthalten und werden im Rahmen der Bemusterung festgelegt.

### Wohnungseingangstüren

Es werden insgesamt 6 Wohnungseingangstüren geliefert und eingebaut.

- Türhöhe: liches Durchgangsmaß mindestens 210 cm
- Türblatt: vollmassiv, Holz, einflügelig, gefälzt
- Ausführung: einflügelig, gefälzt
- Oberfläche: passend zu den Innentüren in CPL-Weißlack
- Beschlag: Profilzylinder mit Schließanlage (gleichschließend)
- Schallschutz: Schallex-Dichtungssystem
- Klimaklasse: II (geeignet für unterschiedliche klimatische Bedingungen innen/außen)

### Sondertüren im Untergeschoss

- 1 Stück T-30 RS-Stahltür (feuerhemmend und rauchdicht)
  - Einbau zwischen UG-Treppenhaus und Technikraum.

## 12.0 Heizungsanlage

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine außentemperaturgesteuerte Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage vom Typ Buderus Logaplust M WLW176i o. g. mit der für das Gebäude erforderlichen Heizleistung.

- Systemkomponenten: Außengerät + Inneneinheit
- Pufferspeicher: ca. 700 Liter im UG (Technikraum)
- Regelung: vollautomatische Steuerung einschließlich Zeit- und Temperaturprogrammen für energieeffizienten Betrieb
- Aufstellung Außengerät: ausgerichtet zur Straße; Montage auf schallentkoppeltem Fundament
- Die Anlage zeichnet sich durch eine besonders leise Betriebsweise sowie hohe Energieeffizienz aus.

### Förderfähigkeit & Energieeffizienz

Die gesamte Heiztechnik erfüllt die Anforderungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Ebenso werden die technischen Mindestanforderungen des QNG-Siegels (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) eingehalten

### PV-Kompatibilität

Die Wärmepumpe ist für die Einbindung in eine Photovoltaikanlage vorbereitet  
Die Steuerung erlaubt eine spätere modulierende Ansteuerung bei PV-Überschuss, um den Eigenverbrauch zu optimieren  
Die PV-Anlage selbst ist Bestandteil eines separaten Abschnitts in dieser Baubeschreibung

### Fußbodenheizung

In allen Wohnungen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung installiert:

- Ausführung auf Wärmedämm-Trittschalldämmplatten
- Mit Einzelraumregelung über Raumthermostate
- Inklusive gesamter Elektroinstallation

- Keine Verlegung in allgemeinen Bereichen (Treppenhaus, Technik) sowie Abstellräume in den Wohnungen.

### **Verteilerschränke**

Jede Wohnung erhält einen Heizungsverteilerschrank in Unterputz-Ausführung, zentraler Zugang zur Regelung und Verteilung.

### **Wärmemengenmessung**

In jeder Heizkreisverteilung werden Pass-Stücke für die Nachrüstung von Wärmemengenzählern vorbereitet

Die Zähler selbst können zu einem späteren Zeitpunkt durch die Hausverwaltung installiert werden.

### **Hydraulischer Abgleich**

Ein vollständiger hydraulischer Abgleich der Heizkreise wird gemäß den geltenden Normen durchgeführt und dokumentiert.

### **Allgemeine Leistungen**

Alle Heizungsleitungen werden fachgerecht gedämmt (einschließlich Brand- und Schallschutz gemäß DIN) Verteilung, Regelung und Querverzüge im UG Einweisung in die Heizungsanlage und vollständige Inbetriebnahme durch Fachpersonal.

## **13.0 Sanitär - Grundinstallation**

Die Wasser-Grundinstallation für alle Wohneinheiten erfolgt ab der Hauptwasseruhr im Technikraum (UG) einschließlich zentraler Verteilerrinne.

- Installation eines Druckminderers in der Kaltwasserleitung
- Einbau eines Feinfilters in Kalt- und Warmwasserleitung zum Schutz vor Verunreinigungen
- Eine Trinkwasser-Probeentnahmestelle gem. TrinkwV ist im Technikraum vorgesehen
- Zwei frostgeschützte Gartenwasseranschlüsse (mit Entleerung) für die UG-Wohnungen

## **13.1 Sanitär - Rohinstallation**

Rohrsysteme:

- Wasserleitungen: Kunststoff-Verbundrohr im Rohr-in-Rohr-System, mit Schutzrohr für einfache Wartung und Austausch
- Abwasserleitungen: schallgedämmte HT-Rohre mit Entlüftung aller Steigstränge über Dach.

#### Wasserzählung:

- In jeder Wohnung werden Pass-Stücke für die Nachrüstung von Kalt- und Warmwasserzählern vorgesehen
- Die Zähler selbst können zu einem späteren Zeitpunkt durch die Hausverwaltung installiert werden.

#### Warmwasserbereitung & Zirkulation:

- Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Pufferspeicher (700l)
- Für den Erhalt der Trinkwasserhygiene und zur komfortablen Warmwasserversorgung wird eine Warmwasser-Zirkulationsleitung installiert
- Die Leitungsführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik gemäß DIN EN 806 und DVGW-Arbeitsblatt W551

### **Sanitäranschlüsse**

#### Warm- & Kaltwasseranschlüsse:

- 6 × Dusche
- 6 × Waschtisch
- 6 × Küchenspüle einschließlich Eckventil für Geschirrspüler

#### Nur Kaltwasseranschlüsse:

- 6 × WC-Anlage
- 6 × Waschmaschinenanschluss (jeweils in den Wohnungen)
- 2 × Gartenwasseranschlüsse (frostsicher) für UG-Wohnungen

### **Allgemeine Leistungen**

Fachgerechte Wärme- und Schalldämmung sämtlicher Wasserleitungen gemäß GEG

Brandabschottungen und Schallschutzmaßnahmen an allen Durchführungen

Querverzüge und Steigleitungen fachgerecht verlegt bis zu den Etagenverteilungen

Die gesamte Installation entspricht dem Stand der Technik sowie den Anforderungen an Trinkwasserhygiene, Energieeffizienz und Schallschutz

### **Wohnraumlüftung**

Einbau einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung des Herstellers LUNOS.

Mit diesem System werden die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der DIN 1946-6 „Lüftung von Wohnungen“ zur nutzerunabhängigen Mindestlüftung vollumfänglich erfüllt.

Die Anzahl der Lüftungsgeräte und deren Einbauorte erfolgen gemäß dem individuell erstellten **Lüftungskonzept** und den jeweiligen Raumanforderungen. Die Geräte werden inkl. Steuerung, Verkabelung und Inbetriebnahme eingebaut.

### **Technisches System**

- In den Wohn- und Schlafräumen werden Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung vom Typ „e<sup>2</sup>60“ von LUNOS installiert
- Die Kommunikation erfolgt über das 868 MHz-Funkbus-System für einen automatisierten, leisen und energieeffizienten Betrieb
- Bäder und Gäste-WCs erhalten ein reines Abluftsystem vom Typ „AB 30/60“
- Küche und Hauswirtschaftsraum werden mit dem Abluftgerät „ego“ ergänzt (je nach Lüftungskonzept)

### **Wartung**

- Die Lüftungsgeräte sind wartungsfreundlich und mit austauschbaren Filtern ausgestattet

### **13.14 Sanitär-Endinstallation**

Alle Sanitärobjekte werden in elegantem Weiß ausgeführt.

Verwendet werden Markenprodukte namhafter deutscher Hersteller wie Kaldewei, Geberit, Hansgrohe und Keuco.

## Bad – je Wohneinheit

- Waschtisch: Geberit-Waschtisch Geberit RenovaPlan 60 × 48 cm, mit Hahnloch und Überlauf
- Armatur Waschtisch: Hansgrohe Focus Einhebel-Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt
- Spiegel: Kristallspiegel 80 × 60 cm, C-Kantenschliff, verdeckte Befestigung
- Handtuchhalter: Keuco Plan, zweiarmig 438 mm, Messing verchromt
- WC-Anlage: Wandhängendes Tiefspül-WC Geberit Renova, spülrandlos, mit WC-Sitz Renova (weiß, Edelstahlscharniere, ohne Absenkautomatik)
- Unterputz-Spülkasten: Geberit Sigma01, weiß, 2-Mengen-Spülung mit Frontbetätigung
- Papierhalter: Keuco Plan, verchromt, ohne Deckel
- Duschrinne: Geberit Cleanline, gebürstet/poliert
- Duscharmatur: Hansgrohe Focus E2, Einhand-Brausebatterie Unterputz, verchromt
- Brauseset: Hansgrohe Croma 100 Vario (4 Strahlarten) mit Brausestange Unica'C (90 cm), Schlauch Isiflex (1,60 m), Seifenschale Casetta'C und Wandanschlussbogen mit Rückflussverhinderer

## 14.0 Estrich

In allen Wohnräumen erfolgt der Einbau eines Heizestrichs (Zement- oder Anhydritestrich) auf der Fußbodenheizung.

- Die Estrichdicke beträgt mindestens 65 mm
- Der Estrich ist für die Aufnahme der Warmwasser-Fußbodenheizung optimiert
- Alle notwendigen Randdämmstreifen und Trennlagen sind im Leistungsumfang enthalten.

In den nicht beheizten Bereichen Untergeschoss 2 wie dem Technikraum sowie Vorraum wird keine Estrichschicht

eingbracht. Stattdessen erfolgt eine geglättete Betonbodenplatte ohne weiteren Bodenbelag.

## 15.0 Fliesenarbeiten

Die Auswahl der Wand- und Bodenfliesen erfolgt ausschließlich für die eigene Wohnung im Rahmen einer Bemusterung im Fliesen-Fachhandel.

Wohnungen (pro Einheit):

- Fliesenverlegung nur im Bad
- Wandfliesen:  
Format: 30 × 60 cm  
20 m<sup>2</sup> Materialwert zur Bemusterung je Wohnung  
Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> UVP einschließlich MwSt.
- Bodenfliesen im Bad:  
Format: 30 × 60 cm  
Materialpreis bis 40,00 €/m<sup>2</sup> UVP einschließlich MwSt.
- Sockelfliesen: aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten

Ausführung & Abdichtung:

- Verlegung im Standard-Raster (kreuzverband)
- Sonderverlegungen (z. B. diagonal, versetzt) oder andere Formate gegen Aufpreis
- Abdichtung gemäß DIN 18534 im Duschbereich (Boden & spritzwassergefährdete Wandbereiche)

Allgemeine Bereiche:

- Treppenhaus (UG bis OG) sowie Treppenläufe:  
Bodenfliesen 30 × 60 cm, grau, Steinzeug
- Wandseitige Sockelfliesen aus Grundfliese, wo technisch möglich (zur Einhaltung des Schallschutzes)
- In nicht beheizten Nebenräumen wie dem Technikraum im UG: glatte Betonbodenplatte ohne Fliesenbelag

## 16.0 Elektro-Installation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den aktuell gültigen

Vorschriften der VDE. Der Leistungsumfang beinhaltet die vollständige Ausführung für 6 Wohneinheiten sowie sämtliche Allgemeinbereiche im Haus.

### **Anschluss & Verteiler**

- Hausanschluss einschließlich Hauptzählerkasten
- Unterverteilungen je Wohnung
- Leitungsführung im Beton über Leerrohre (Decken), restlich als Unterputz Kabelinstallation
- In Technikraum (UG): Kabelkanäle in Aufputz-Ausführung
- Querverzüge im UG mit allen erforderlichen Brandabschottungen

### **Ausstattung je Wohnraum**

Wohnzimmer/ Essen (6×):

- 2x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 9x Steckdosen
- 1x Netzwerkdose (mit Leerrohr und Kabel CAT7)
- 1x TV-Dose (mit Leerrohr und Kabel)
- 1x Rauchmelder

Schlafzimmer (6×):

- 1x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5x Steckdosen
- 1x Netzwerkdose (mit Leerrohr und Kabel CAT7)
- 1x TV-Dose (mit Leerrohr und Kabel)
- 1x Rauchmelder

Galerie (2×):

- 1x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 4x Steckdosen
- 1x Netzwerkdose (mit Leerrohr und Kabel CAT7)
- 1x TV-Dose (mit Leerrohr und Kabel)
- 1x Rauchmelder

Flur/Diele (6×):

- 1x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1x Steckdose

- 1x Netzwerkdose (mit Leerrohr und Kabel CAT7)
- 1x Rauchmelder

#### Küche (6×):

- 2x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6x Steckdosen
- 1x Steckdosen für Kühlgeräte
- 1x Dunstabzug-Steckdose
- 1x Herdanschluss
- 2x Sonderstromkreise (z. B. Mikrowelle, Spülmaschine)

#### Bad (6×):

- 2x Lichtauslässe mit Ausschaltung
- 2x Steckdosen
- 2x Waschmaschine/ Trockner

#### Technikraum (1×):

- 1x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 3x Steckdosen
- 1x Rauchmelder

#### Abstellräume (6×):

- 1x Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1x Steckdose

#### Balkon/Terrasse (6×):

- 1x Außensteckdose mit Klappdeckel
- 1x Wandauslass für Außenleuchte mit Ausschaltung

### **Haupttreppenhaus**

#### Treppenhaus (3×):

- Wechselschaltung mit Wandauslass einschließlich Zeitautomatik

### **Weitere Anschlüsse und Systeme**

- Gegensprechanlage mit je 1 Haustelefon für 6 Parteien (z. B. Siedle oder gleichwertig)

- Stromanschluss und vollständige Integration der Luft-Wärmepumpenanlage einschließlich Ansteuerung der Stellmotoren für die Fußbodenheizung
- Stromanschlüsse für dezentrale Lüftungsgeräte (KWL LUNOS)
- Schalter-/Steckdosenprogramm: JUNG AS 500 WW in Alpinweiß (oder gleichwertig)
- Vorbereitung für E-Mobilität: Je Stellplatz wird ein Leerrohrsystem für den späteren Einbau einer Wallbox vorgesehen. Der Endanschluss erfolgt durch den Käufer / Nutzer.

#### **Hinweis zur Ausführung der Elektroanschlüsse:**

- Die Elektroanschlüsse innerhalb der Wohnungen werden nach individuellem Kundenwunsch festgelegt.
- Die Lieferung und Montage von Leuchten einschließlich Leuchtmitteln ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und erfolgt nicht in den privaten Wohneinheiten.
- Ausnahme:  
Leuchten einschließlich Leuchtmittel werden im Bereich der Allgemeinflächen (z. B. Treppenhaus, Technikraum, Flur UG, Außenleuchten) installiert und sind im Leistungsumfang enthalten.

#### **Photovoltaikanlage**

Zur Eigenstromerzeugung wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 11,25 kWp installiert. Die Anlage umfasst folgende Komponenten:

- 30x AxSun PV-Module  
Typ: AX M 120 premium, 375 Wp, Maße: 1755 × 1038 × 40 mm, Farbe: silber/weiß
- 1x Wechselrichter Plenticore plus 7  
Wechselrichter mit zwei MPP-Trackern und hoher Effizienz, Schutzklasse: IP65
- 1x Kostal Smart Energy Meter  
Zur intelligenten Verbrauchsüberwachung und Steuerung des Eigenverbrauchs

- 1x S-Flex Unterkonstruktion (1-lagig)  
Dachmontagesystem für sichere Befestigung auf geneigtem Dach
- DC-Überspannungsschutz von Phoenix Contact, integriert in die elektrische Ausführung der PV-Anlage

Die Anlage ist für den Betrieb mit einer späteren Batteriespeicherlösung vorbereitet. Die Installation erfolgt nach den aktuell gültigen VDE-Vorschriften.

#### **17.0 Innenputzarbeiten**

In allen Räumen des Hauses wird ein einlagiger Gips- oder Kalkzementputz in Oberflächenqualität Q2 ausgeführt.

Ausnahme: Betonwände erhalten keinen Innenputz. Diese Flächen werden gespachtelt, anschließend tapeziert und weiß gestrichen.

#### **18.0 Außenputzarbeiten**

Die Außenwände erhalten eine zweilagige, mineralische Putzbeschichtung mit einem ca. 2,0 mm starken Silikonharz-Reibeputz in weiß.

Der sichtbare Sockelbereich wird 50 cm über Geländeoberkante mit einem feuchtigkeitsunempfindlichen Sockelputz versehen, abgerieben und mit einem farblich abgestimmten, wetterbeständigen Anstrich in Anthrazit (RAL 7016) ausgeführt.

#### **19.0 Innenmalerarbeiten**

Die Betondeckenfugen sowie Gipskartonflächen (z. B. Deckenuntersichten, Dachschrägen) werden gespachtelt und grundiert.

Folgende Oberflächen stehen preisneutral zur Auswahl:

- Option 1: Tapezierung mit Rohfaser, anschließend deckend weiß gestrichen
- Option 2: Q3 gespachtelt, geschliffen und weiß deckend gestrichen, ohne Tapezierung

Diese Oberflächen werden in sämtlichen Wand- und Deckenflächen der Wohnungen ausgeführt.

Das allgemeine Treppenhaus erhält folgende Oberflächenbehandlung: Q3 gespachtelt, geschliffen und weiß deckend gestrichen, ohne Tapezierung.

Der Technikraum erhält einen weißen, deckenden Anstrich ohne Tapezierung.

Die Treppenuntersichten werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Hinweis zu Option 2 (Q3 glatt gestrichen):

Trotz sorgfältiger Ausführung kann es im Bereich von Gipskartonfugen, Deckenfeldern und Bauteilübergängen infolge von bautechnisch bedingten Spannungen und Setzungsprozessen zu Haarrissbildungen kommen. Diese stellen keinen Mangel dar, sondern sind materialtypisch und nicht vollständig vermeidbar.

## **20.0 Außenmalerarbeiten**

Alle Außenhölzer der Dachkonstruktion (z. B. sichtbare Sparrenköpfe, Untersichten, Ortgangbretter etc.) werden schützend mit einem Lasur-Anstrich in weiß endbehandelt.

## **21.0 Bodenbeläge**

Innerhalb der Wohnungen erhalten alle nicht gefliesten Räume einen hochwertigen Parkettbelag:

- Variante 1:  
Eiche Massivparkett, 8 mm stark, als Klebeparkett im englischen Verband verlegt, versiegelt oder geölt – je nach Bemusterung – einschließlich furnierter Holzsockelleisten.
- Variante 2:  
Eiche Schiffsbodenparkett, Oberfläche versiegelt oder geölt einschließlich furnierter Holzsockelleisten.

Die Auswahl der Oberflächenbehandlung sowie des Musters erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

## 22.0 Außenanlagen

Ausgestaltung gemäß Planung der Außenanlagen vom 21.11.2022

### Geländemodellierung

- Die Modellierung des Geländes erfolgt entsprechend den Angaben im eingereichten Bauantrag und der Außenanlagenplanung vom 21.11.2022.
- Ziel ist eine harmonische Einbettung des Baukörpers in das Gelände unter Berücksichtigung der notwendigen Höhenverläufe für Entwässerung, Zugang und Terrassen.
- Geländesprünge werden durch geeignete Maßnahmen wie Böschungen oder Stützmauern aufgefangen – soweit im Bauantrag vorgesehen.
- Eine Anpassung des Urgeländes außerhalb der im Bauantrag definierten Flächen ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.

### Befestigte Flächen

Terrassen der Untergeschoss Wohnungen Größe nach Bauantrag (9,40 m<sup>2</sup>)

- Unterbau: Ausführung auf Splittbett oder Pflastersand gemäß DIN.
- Belag: Betonplatten im Format 40 × 40 cm, in Grau, verlegt im Reihenverband.

Traufstreifen (Spritzschutz entlang der Gebäudesockel)

- Abmessungen: ca. 20 cm breit und 30 cm tief
- Ausführung: Verfüllt mit Granitsplitt 16/32 mm

Zugangswege / Verbindungswege

- Belag: Rechteck-Verbundpflaster mit Beton-Randsteineinfassung
- Ausgleich von Höhendifferenzen: Gefälleausbildung oder Einbau von Betonblockstufen

Pflanz- und Grünflächen

#### Gemeinschaftsflächen

- Ausführung: gemäß eingereichtem Bauantrag vom 21.11.2022
- Bepflanzung: Hecken, Sträucher und Bäume gemäß Pflanzplan und behördlichen Vorgaben

#### Sondereigentum / Privatgärten

- Ausführung: Oberboden nivelliert, Raseneinsatz erfolgt durch den Bauträger

#### Wegeführung zwischen den Gebäuden

- Ausgestaltung: gemäß Planung der Außenanlagen vom 21.11.2022

#### **Nicht im Leistungsumfang enthalt:**

- Die im Bauantrag dargestellten Fahrradabstellplätze samt Überdachung, der Müllabstellplatz, der Kinderspielplatz, sowie der Autolift für Doppelparker sind nicht Bestandteil der verkauften Ausstattung.
- Ein Rechtsanspruch besteht nicht.

#### **23.0 Versicherungen**

Vor Baubeginn schließt die KBS-Bau GmbH für Ihr Bauvorhaben sowohl die gesetzlich vorgeschriebene Bauleistungsversicherung als auch die Feuerrohbauversicherung ab.

#### **24.0 Baustelleneinrichtung**

Die Baustelle wird vollständig eingerichtet – einschließlich aller notwendigen Baumaschinen, Baukran, Schutzvorrichtungen sowie Baustellen-WC für die gesamte Dauer der Bauarbeiten.

Ebenfalls enthalten sind:

- Einrichtung des Baustromverteilers
- Einrichtung des Bauwasseranschlusses
- Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser

- Entsorgung des anfallenden Bauschutts

Alle genannten Leistungen und Verbrauchskosten sind im Angebotspreis enthalten.

## **25.0 Bauübergabe**

Das Gebäude wird gereinigt übergeben.  
Im Rahmen der Endreinigung werden Böden, Wände sowie Fensterflächen gereinigt.

Die Übergabe erfolgt gemeinsam mit der Käuferseite. Dabei wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in dem etwaige Restarbeiten oder Mängel dokumentiert werden.

## **Gewährleistung**

Die Gewährleistung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Für Bauwerke sowie für Bauteile, die nicht dem natürlichen Verschleiß unterliegen, beträgt die Gewährleistungsfrist 5 Jahre ab Abnahme.

Für technische Anlagen, insbesondere die Heizungsanlage, wird die Gewährleistung nur unter der Voraussetzung übernommen, dass ein fachgerechter Wartungsvertrag mit einem Fachbetrieb abgeschlossen und nachgewiesen wird.

Silikon-, Acryl- und andere elastische Fugen gelten als Wartungsfugen und unterliegen aufgrund ihrer materialbedingten Alterung einer verkürzten Gewährleistungsfrist von maximal 6 Monaten.

## **Wartung**

Der Bauträger empfiehlt, für folgende technische Einrichtungen und Bauteile Wartungsverträge über die künftige Hausverwaltung abzuschließen:

- Brandschutztüren (T30 / T30-RS)
- Heizungsanlagen
- Fenster, Fenstertüren, Haustüren
- Dauerelastische Verfugungen

Die beauftragten Fachfirmen für Wartung und Service werden der künftigen Hausverwaltung rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Kosten für Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft.

Für die oben genannten technischen Einrichtungen wird eine Gewährleistung nur bei nachweislich abgeschlossenem Wartungsvertrag übernommen.

Für Pumpen, Ventile, Armaturen sowie bewegliche Bauteile (z. B. Fensterflügel, Innentüren) und elektrische bzw. elektronische Komponenten gilt die gesetzliche Gewährleistungspflicht gemäß BGB.

### **Allgemeine Regelungen**

#### 1. Schwund- und Spannungsrisse:

Temperaturabhängige sowie baustoffbedingte Schwund- und Spannungsrisse an Bauteilen mit unterschiedlichen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Gipskarton, Stein, Metall) stellen keinen Mangel dar, sofern sie sich innerhalb der anerkannten baulichen Toleranzen bewegen.

#### 2. Boden-/Wandanschluss-Fugen:

Aufgrund der Zusammendrückbarkeit der Wärme- und Trittschalldämmung kann es im Bereich Boden-/Wandanschluss zu sichtbaren Fugenbildungen kommen. Diese Bewegungen beruhen auf physikalischen Eigenschaften der verwendeten Materialien und kommen in der Regel nach ca. 2–3 Jahren zum Stillstand.

Ein Anspruch auf Mängelbeseitigung besteht deshalb nicht. Es wird empfohlen, nach Ablauf dieser Zeit die elastischen Fugen zu erneuern bzw. die Sockelleisten anzupassen.

#### 3. Außenanstriche:

Witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an Lasuren, Anstrichen oder Beschichtungen im Außenbereich sind

unvermeidlich und stellen ebenfalls keinen Mangel im Sinne der Sachmängelhaftung dar.

#### 4. Holzveränderungen:

Rissbildungen und andere holztypische Veränderungen (z. B. Schwinden, Quellen oder Verfärbungen) sind materialbedingt und naturgegeben. Sie gelten nicht als Mangel.

### **Sonstiges**

Jedes neu errichtete Bauwerk enthält erhebliche Mengen an Baurestfeuchte, die nach Fertigstellung noch über längere Zeit ausdiffundiert. Um daraus resultierende Schäden zu vermeiden, sind folgende Punkte zu beachten:

- Heizen und Lüften:  
Die bezogenen Räume müssen ausgeglichen beheizt und regelmäßig gelüftet werden. Insbesondere in der ersten Heizperiode ist auf eine verstärkte Luftzirkulation zu achten.
- Möbelaufstellung:  
Möbel sollten mit einem Mindestabstand von ca. 4 cm zur Wand aufgestellt werden, um eine ausreichende Luftzirkulation hinter den Möbelstücken zu ermöglichen.
- Kondensatbildung in Schlafräumen:  
Schlafräume werden erfahrungsgemäß weniger stark beheizt. Dadurch kann die Wärme aus angrenzenden Räumen an den kälteren Außenwänden kondensieren. Diese Feuchtigkeitsniederschläge auf der Wandoberfläche können – sofern ihnen nicht durch ausreichendes Lüften und Heizen entgegengewirkt wird – zur Schimmelbildung führen.  
Eine solche Erscheinung ist nutzungsbedingt und stellt keinen Mangel am Bauwerk dar.

Technische, planerische und konstruktive Änderungen bleiben im Rahmen des technischen Fortschritts und der Weiterentwicklung vorbehalten, sofern dadurch keine Minderung des vertraglich vereinbarten Leistungsumfanges, der Wohnqualität oder des Wertes eintritt. Solche Änderungen können auch nach Vertragsabschluss erfolgen, z.B. durch neue gesetzliche Vorgaben, geänderte Verfügbarkeiten von Produkten oder baupraktische Optimierungen.



KBS-Bau GmbH  
Breisgauring 13  
79427 Eschbach

Tel: +49 76 34-52 77-0  
info@kbsbau.de  
www.kbsbau.de

Alle in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich genannten Leistungen sind nicht Bestandteil des vertraglichen Leistungsumfangs und somit nicht im Festpreis enthalten. Änderungen und Zusatzwünsche können auf Wunsch gesondert angeboten werden.