

vorläufige Bauleistungsbeschreibung

Stand 12.05.2022

NEUBAU VON 3 REIHENHÄUSERN



Bauanschrift:

Bergstraße 3 / 77972 Mahlberg

Ein Bauprojekt der
Stang & Hiss Immobilienentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

- 1. Inhaltsverzeichnis
- 2. Allgemeines
- Bauvorhaben
- Planungsleistungen
- 3. Erdarbeiten
- 4. Rohbau
- Allgemeiner Rohbau
- Fundamente
- Wände Erd- & Obergeschosse.....
- Geschossdecken
- Treppen
- 5. Dach
- Dachkonstruktion
- Klempnerarbeiten
- 6. Fassade.....
- Außenputz
- 7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren
- Fensterbänke außen.....
- Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich
- Fensterbänke innen.....
- Sonnenschutz
- 8. Türen.....
- Haustür.....
- Innentüren.....
- 9. Innenausbau
- Innenputz
- Estriche.....
- Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl
- Malerarbeiten
- 10. Heizung & Warmwasserversorgung
- 11. Lüftung



Wir verwirklichen Wohnträume

- 12. Terrassen / Vordach
- 13. Sanitäre Ausstattung.....
 - Sanitäre Rohinstallation
 - Ausstattung Bad
 - Ausstattung Gäste-WC
 - Ausstattung Küche.....
 - Außenzapfstellen.....
 - Wasserversorgung.....
 - Abwasserentsorgung.....
- 14. Elektrische Ausstattung.....
 - Grundsätzliches
 - Elektroversorgung
 - Elektroinstallation Hauswirtschaftsraum.....
 - Elektroinstallation Diele/Flur/Treppenhaus
 - Elektroinstallation Wohnzimmer/Essen/Kochen.....
 - Elektroinstallation Schlafzimmer
 - Elektroinstallation Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
 - Elektroinstallation Abstellraum
 - Elektroinstallation Bad
 - Elektroinstallation Gäste-WC
 - Elektroinstallation Terrassen.....
 - Elektroinstallation Klingelanlage
 - Elektroinstallation Fernseh-und Telefonanschluss.....
 - Elektroinstallation Studio.....
- 15. Außenanlage.....
 - PKW-Stellplätze
 - Gehwege
 - Mülltonnenplätze
- 16. Baureinigung.....
- 17. Hausanschlüsse.....
- 18. Gebäudeeinmessung.....



Wir verwirklichen Wohnträume

- 19. Wichtige Hinweise**
 - Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung
 - Maßnahmen.....
 - Ausschluss von gezeichneten Inhalten
 - Information zu Fliesen & Fugen
 - Wartungspflicht.....
 - Sonderwünsche.....
 - Wohnraumlüftung.....

- 20. Anhang – Richtig Heizen & Lüften**
(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)



2. Allgemeines <<

2.1 Bauvorhaben <<

Die Grundlage der Ausführung bildet die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Gesetze und Verordnungen, die entsprechenden Handwerkerfachregeln, die Richtlinien und Erlasse der Behörden und Versorgungsunternehmen in der jeweils zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung, sowie die Baupläne, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlagenplan die der Teilungserklärung beigelegt sind, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist.

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Gebäudeenergiegesetz und statische Berechnungen.

2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Bauantrag)
- Die Statik
- Die Ausführungsplanung
- Die Bauleitung
- Die technische Betreuung für die Vertragsleistungen (während der Bauphase)

3. Erdarbeiten <<

Hierzu gehören das Abschieben des vorhandenen Oberbodens mit seitlicher Lagerung sowie der Baugrubenaushub. Enthalten ist das Abfahren des Aushubmaterials inkl. der Deponiekosten. Nach Aushub aller erforderlichen Gruben und Leitungsräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen Boden.

4. Rohbau <<

4.1 Allgemeiner Rohbau <<

Alle Beton- und Stahlbetonteile, das Mauerwerk und der Dachstuhl werden entsprechend den statischen Erfordernissen und Berechnungen ausgeführt.

Das Bauvorhaben wird als Neubau-Standard erstellt.

4.2 Fundamente <<

Alle Streifen- und Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden aus Stahlbeton gefertigt.

4.4 Wände Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk erstellt. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein Mauerwerk mit 11,5, 15,0 17,5, 24,0 oder 30,0 cm Stärke sowie der statisch erforderlichen Rohdichte. Im Studio (Dachgeschoß) können Innenwände alternativ im Trockenbau hergestellt werden. Teilweise können Wandscheiben aus Stahlbeton ausgeführt werden, wenn dies statisch gefordert ist, um Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit gerecht zu werden.

4.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen verspachtelt.

4.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden als Zweiholm-Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Buche hergestellt,. Die Stahlkonstruktion ist grundiert, Endlackierung erfolgt in Eigenleistung der Käufer.

5. Dach <<

5.1 Dachkonstruktion <<

Die Satteldachkonstruktion erhält einen Dachstuhl aus Nadelholz gemäß statischer Berechnung und wird gemäß Gebäudeenergiegesetz gedämmt, fachgerecht abgedichtet und mit Betondachpfannen eingedeckt. Sparren- und Pfettenüberstände werden im sichtbaren Bereich gehobelt, die Untersichtschalung wird aus Nut- und Federbrettern hergestellt. Der sichtbare Dachüberstande erhält eine Holzlasur bei sichtbarer Holzmaserung. Alternativ – nach Wahl des Bauträgers – kann die Untersichtschalung mit Dreischichtplatten oder in Kunststoff hergestellt werden.

5.2 Klempnerarbeiten <<

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Trauf- und Brustbleche in Zinkblech oder Aluminium nach Wahl des Bauträgers. Entsprechend der farblichen Gestaltung des Bauvorhabens ist auch eine farbige Ausführung möglich. Die Entwässerung der Dachflächen wird bis zum Boden geführt und hier an die Entwässerung im Boden angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien.

6. Fassade <<

6.1 Außenputz <<

Der Außenputz wird als Reibputz im Standard ausgeführt. Farbgebung nach Wahl des Bauträgers. Sowohl der Putz als auch der Anstrich haben eine fungizide und algizide Wirkung, diese besteht jedoch nur im Standard des verwendeten Materials. Ein zusätzliches Pilz- und

Algenschutzmittel wird nicht aufgetragen. *Um die Wahrscheinlichkeit eines Algen- oder Pilzbefalls zu minimieren, werden Fassadenputzen und -farben oft biozide Filmschutzmittel beigemischt, die das Wachstum von Algen und Pilzen unterbinden sollen. Fungizide und Algizide sind wasserlöslich, sie werden über den Regenfall ausgewaschen und gelangen in das Grundwasser. Zum Schutz unserer Umwelt verzichten wir auf solche Zusätze.*

7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren <<

Fenster & Fenstertüren werden gemäß den Baugenehmigungsplänen ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorgenommen werden.

7.1 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Sie werden in Weiß, Grau, oder Anthrazit ausgeführt. Die Auswahl erfolgt nach Wahl des Bauträgers je nach Farbgestaltung der Fassade.

7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff innen in der Farbe Weiß und außen in Anthrazit /Grau mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Gummidichtungen und 3-fach Verglasung. Werden Räume mit bodentiefen Fenstern ausgestattet, so bekommen alle bodentiefen Fenster mit einer Brüstungshöhe von weniger als 100 cm ab Fertigfußbodenhöhe im unteren Segment eine Festverglasung. Ausgenommen hiervon sind Fenstertüren zu den Terrassenbereichen. Diese sind als Fenstertür komplett zu öffnen. Uw-Werte der Fensterelemente entsprechen dem Gebäudeenergiegesetz.

7.3 Fensterbänke innen <<

Aus verdichtetem Holzkern mit robuster Oberflächenbeschichtung nach Wahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke.

7.4 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen - ausgenommen Abstellräume/Hauswirtschaftsräume - erhalten elektrische Rollläden mit einem Bedienschalter rechts neben dem Fenster. Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker, Dachflächenfenster und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden verbaut.

8. Türen <<

Türen werden gemäß den den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

8.1 Haustür <<

Das Türelement Hauseingang wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit satiniertem Glas.

8.2 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt Röhrensteg-Mittellage mit profiliertes Zarge, 2-teilige Rosetten-Drücker-Garnituren. Ausführung erfolgt in CPL, Farbe Weiß

9. Innenausbau <<

9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird nach Wahl des Bauträgers als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt. In den Bädern wird ein Gipsputz (z. B. Aqua Protect oder gleichwertig), alternativ Kalkzementputz aufgetragen. Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken

9.2 Estriche <<

Sämtliche Räume erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydritestrich mit Trittschalldämmung.

9.3 Bodenbeläge & Fliesenauswahl <<

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in einer lokalen Fliesenausstellung. Vorgabe durch den Bauträger.

Die Bäder und WCs erhalten Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Die Verlegung erfolgt im wilden Verband. Diagonal- und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m² inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) sind bei den WCs und Bädern im Nass- und Spritzwasserbereich im Kaufpreis enthalten. Verfliesung erfolgt im Nass- und Spritzwasserbereich bis ca. 1,20 m hoch - inkl. Abkantung des WC- und Waschbeckenbereiches, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Außen-/Eckkanten werden mit einem Fliesen-Kantenschutz aus PVC in der Farbe Weiß ausgeführt, ausgenommen der Anschluss zur nicht gefliesten Wandfläche/Decke.

Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung/Gutschrift der Differenz. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material + Arbeitsleistung).

Für den restlichen Wohnbereich ist im Kaufpreis ein schwimmend verlegter Klickvinyl bis 25,00 € inkl. MwSt. je m² Materialpreis enthalten (Einkaufspreis Bauträger). Die Bemusterung erfolgt in einer lokalen Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers. Andere Bodenbeläge sind auf Anfrage ggf. gegen Mehrpreis möglich. Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung der Differenz. Bei Wegfall ganzer Flächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m² ausgestellt (Material

+ Arbeitsleistung). Eine Sockelleiste ist im Kaufpreis enthalten. Ausführung nach Wahl des Baurägers

Dauerelastische Ver fugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese sind Wartungsfugen und unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

9.4 Malerarbeiten <<

Malerarbeiten in der Farbe Weiß, auf dem beschriebenen Innenputz und Decken sind in der Bauleistung inkludiert. Wird ein Finish-Putz o. ä. gewünscht, stellt dies eine Sonderleistung dar und ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Wände erhalten einen Finish-Putz (Reibputz) in ca. 1,5mm Stärke inkl. Anstrich in Weiß. Decken werden gespachtelt und gestrichen.

Die Deckenunterseiten der Wohnungen erhalten einen Spritzputz.

10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird eine Luft-Wärme-Pumpe installiert. Die Warmwasser- Versorgung/-Aufbereitung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher.

Elektronische Temperatursteuerung mit Außentemperaturfühler, Tag-/ Nachtprogramm und Schaltuhr.

In allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum und der Hauswirtschaftsraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Flure werden über die Vor- und Rücklaufleitungen der Fußbodenheizung mit beheizt und sind nicht einzeln regulierbar. Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von ca. 50 x 120 cm.

11. Lüftung <<

Der Hauswirtschaftsraum wird mittels Kleinlüfter entlüftet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais und einen integrierten Feuchteregler. Die Luftzuströmung erfolgt über feuchtegesteuerte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen entweder von unten, stirnseitig oder auf der Wand. Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke können optische Beeinträchtigungen oder Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden diese Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind nicht immer vermeidbar.

Zur Erstellung eines individuellen Lüftungskonzeptes sind diverse persönliche Informationen vom Erwerber notwendig. Diese sind zum Beispiel: Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, Haustiere, Pflanzen, Leuchtmittel, Aquarium, Kühlschrank und alle weiteren Gegenstände die

Wärme, Kälte oder Feuchtigkeit produzieren. Aufgrund dieser für den Bauträger nicht zugänglichen Informationen ist ein individuelles Lüftungskonzept nicht Bestandteil der Bauleistung.

12. Terrassen / Vordach <<

Terrassen erhalten einen Belag aus grauen oder anthrazit gefärbten Betonwerksteinplatten (Abmessung nach Wahl des Bauträgers).

Die Terrassen erhalten einen seitlichen Sichtschutz (1 Sichtschutz pro 2 Terrassen) zur jeweiligen Nachbarterrasse in Länge der Terrassentiefe, ca. 1,80m hoch nach Wahl des Bauträgers. Materialpreis inkl. Montagekosten 400,00 € inkl. MwSt.

Der Austritt auf die Terrasse wird – entgegen der Dachdeckerrichtlinie - annähernd stufenlos hergestellt. (Austrittsstufe in Höhe der Profilhöhe des Fenster-/Türelementes). Vor den Fenster-/Türelementen wird außen eine Drainrinne in ca. 10cm Breite in Länge der Fenster-/Türelemente verbaut. Die Käufer erklären sich damit einverstanden.

Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Verbundsicherheitsglas.

13. Sanitäre Ausstattung <<

13.1 Sanitäre Rohinstallation <<

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus schalldämmten isolierten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik. Verlegung der Leitungen bis zum Kontrollschacht und weiter bis an das öffentliche Kanalnetz.

Alternativ zum Anschluss von Abwasserleitungen (z.B. Spüle in der Küche oder Dusche im DG) an über das Dach entlüftete Leitungen können wartungsfreie Belüftungsventile angebracht werden.

Im Hauswirtschaftsraum wird 1 Kaltwasseranschluss und 1 Abfluss installiert.

13.2 Ausstattung Bad <<

Die Ausstattung der Bäder, Duschen und WCs richtet sich nach der Auflistung in dieser Baubeschreibung. Die Darstellung in den Grundrissplänen sind Beispiele für die Aufteilung der Sanitäreinrichtung im Bad. Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind, sofern nichts anderes vereinbart wird, in weiß ausgeführt. Soweit technisch und planerisch umsetzbar, können individuelle Einrichtungswünsche der Käufer, auch hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände, berücksichtigt werden. Sonderwünsche können zu Mehrkosten führen und werden nach Angebot und Annahme zusätzlich berechnet.

Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines des zum Haus gehörenden Abstellraums/Hauswirtschaftsraum können optische Beeinträchtigungen oder Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in

Vorwandschalen und Abkastungen werden Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind nicht immer vermeidbar.

Verwendete Keramikserie: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtisch: (ca. 60 cm breit) – Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur – Hersteller: **Grohe – Kollektion: Eurocube-M-Size**



1 gefliester Duschbereich inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers – Fläche ca. 120 x 120 cm einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta



Eine Duschabtrennung ist nicht Bestandteil der Bauleistung.

1 Tiefspül - Hänge-WC - spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste
(Hersteller: **Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom**)



13.3 Ausstattung Gäste-WC <<

1 Tiefspül - Hänge-WC- spülrandlos - **Hersteller: Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**
inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste
(Hersteller: Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom)

1 Waschtisch: (ca. 45 cm breit) – **Hersteller: Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur – **Hersteller: Grohe – Kollektion: Eurocube-M-Size**

1 gefliester Duschbereich inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers –
Fläche ca. 120 x 120 cm einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl.
Kopf- und Handbrause)

Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta

13.4 Ausstattung Küche <<

Aufputzanschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss, Ablauf und
Eckventile.

13.5 Außenzapfstellen <<

Frostsichere Außenzapfstelle.

13.6 Wasserversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

13.7 Abwasserentsorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14. Elektrische Ausstattung <<

14.1 Grundsätzliches <<

Flächenschalter und Steckdosen in der Farbe Weiß –

Hersteller: Gira, Busch-Jäger oder Jung (nach Wahl des Bauträgers)

E/A = Ein-/ Ausschaltleitung –

WS = Wechselschaltleitung –

u. L. = unter Lichtschalter

AZ = Schaltung über Zeitautomat

Lage der Deckenbrennstellen in der Regel mittig (+/- 50 cm).

Elektroantriebe für Rollläden, vgl. oben Ziff. 9.5

Die nachfolgenden Aufzählungen umfassen alle möglichen Raumbezeichnungen. Die
Bezeichnung der Räume in den einzelnen Grundrissen hat immer Vorrang und ist für die
Elektroinstallation ausschlaggebend.

14.2 Elektroversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

14.3 Elektroinstallation Hauswirtschaftsraum<<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose
- 1 Doppelsteckdose (Waschmaschine/Trockner)

14.4 Elektroinstallation Hauseingang <<

Anschluss für Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

14.5 Elektroinstallation Flur <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS inkl. 2 Schalter
- 1 Steckdose

14.6 Elektroinstallation Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

- 3 Deckenbrennstellen in E/A
- 12 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für ein Kochfeld
- 1 Anschluss für Kühlschrank

14.7 Elektroinstallation Schlafzimmer <<

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)
- 4 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss

14.8 Elektroinstallation Kinderzimmer/Büro <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss

14.9 Elektroinstallation Abstellraum <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

14.10 Elektroinstallation Bad <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken

14.11 Elektroinstallation Gäste-WC <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

14.12 Elektroinstallation Terrassen <<

- 1 Wandauslass für Außenleuchte, (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

14.13 Klingelanlage <<

Klingelanlage mit Drucktaster (außen) u. Elektronik-Gong (innen) – nach Wahl des Bauträgers

14.14 Fernseh- & Telefonanschluss <<

Der Hausanschluss erhält einen Anschluss für Internet/Telefon nach jeweilig verfügbarem Anbieter, dieser wird in den Abstellraum geführt. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber.

14.15 Elektroinstallation Studio (Kind) DG <<

- 2 Deckenbrennstellen in E/A
- 5 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss

15. Außenanlagen <<

Das Grundstück wird planiert und eine Terrasse gem. Bauplanung hergestellt. Bepflanzungen sind nicht Bestandteil der Bauleistung. Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

15.1 PKW-Stellplätze <<

Die Außenstellplätze werden mit Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster in der Farbe grau hergestellt - mit entsprechendem Unterbau.

15.2 Gehwege <<

Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf der Zuwegung zum Hauseingang mit entsprechendem Unterbau in der Farbe Anthrazit nach Wahl des Bauträgers in der Breite von ca. 80 bis 100 cm. Die Einfassung erfolgt mittels Rückenstütze mit Magerbeton. Sollte eine Stufe erforderlich sein, wird diese als Betonblockstufe in der Farbe Anthrazit erstellt.

15.3 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter wird ein separate Abstellfläche gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird in der Farbe Grau gepflastert.



Wir verwirklichen Wohnträume

16. Baureinigung

Die Endreinigung entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten wird das Haus in einem besenreinen Zustand übergeben.

17. Hausanschlüsse

Der Hausanschluss (Wasseranschluss, Stromanschluss) ist in der Bauleistung inkludiert. Die Leitungen werden in den Anschlussraum (HWR) geführt.

18. Gebäudeeinmessung

Die spätere Gebäudeeinmessung/Endeinmessung ist nicht Bestandteil der Bauleistung. Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen.

19. Wichtige Hinweise <<

19.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung <<

Abweichungen von dieser Baubeschreibung und den Bauvorlagen, die keine erhebliche Gebrauchsminderung darstellen, sowie Änderungen, die durch behördliche Auflagen oder technische Notwendigkeiten bedingt sind oder sich als wirtschaftlich und gestalterisch sinnvoll erweisen, bleiben vorbehalten.

19.2 Maßentnahmen <<

Etwaig beigefügte Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

19.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten <<

Die in den verschiedenen Grundrissen, Zeichnungen und Darstellung eingezeichneten Gegenstände und Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung und somit nicht im Kaufpreis enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung erwähnt werden. Änderungen der Standorte der Einrichtungsgegenstände, die an Leitungen angeschlossen sind, sind Sonderwünsche und sind prinzipiell möglich, diese können unter Umständen den Kaufpreis erhöhen.

19.4 Information zu Fliesen & Fugen <<

Diagonalverlegungen von Fliesen etc. sind aufpreispflichtig und nicht im Preis enthalten. Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Hierzu gehören insbesondere auch vorgesehene Wartungs- bzw. Dehnungsfugen, welche bei Rissbildungen im Rahmen der normalen Renovierung bzw. Wartung mit entfernt werden können.

19.5 Wartungspflicht <<

Einige Inhalte des Neubaus unterliegen einer Wartungspflicht der Enderwerber. Für alle Einbauten, die einer Wartungspflicht unterliegen und für die kein Wartungsvertrag

geschlossen wurde, können Gewährleistungs- und Versicherungsansprüche erlöschen. Hierzu zählen insbesondere:

- ↗ Heizung (Brenner- und Verschleißteile, Frischwassertanks, Ventile, etc.)
- ↗ Türen und Fenster (Ölen, Schmieren, regelmäßige Ein- und Nachstellungen)
- ↗ Absperrhähne
- ↗ Regenrinnen und Fallrohre (Reinigung von Laub und Schmutz)
- ↗ Silikon- und Wartungsfugen (siehe vergl. Ziff. 20.4 Informationen zu Fliesen & Fugen)
- ↗ Dach- und Dachziegel (regelmäßige Überprüfungen)
- ↗ Grünanlagen (für den Zeitraum nach der gesetzlichen Wachstumsperiode)
- ↗ alle weiteren technischen Anlagen wie Rolltore, Lüftung, etc.

Alle beweglichen Teile wie z.B. Fenster, Türen, Scharniere, Bad-Mechaniken wie das Gestänge der Wasserablaufstopfen müssen gewartet werden. Ohne Wartung werden diese schwergängig, was nicht der Gewährleistung unterliegt. Für manche Inhalte bestehen Wartungspflichten. Hierzu zählen zum Beispiel: Heizungsanlage, Lüfter, Garagentor, das Dach, die Begrünung usw.

19.6 Sonderwünsche <<

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind grundsätzlich mit der Bauleitung abzustimmen. Sie werden im Rahmen der technischen Möglichkeiten und nach positiver Prüfung zugelassen. Dabei ist zu beachten, dass ggf. auch unter Inanspruchnahme von Sonderfachleuten geprüft werden muss, ob sich aus den Sonderwünschen nachteilige Auswirkungen für andere Wohneinheiten ergeben könnten und ob bzw. wie diese zu vermeiden sind. Um den Bauablauf nicht zu stören, sollten diese frühzeitig besprochen und definiert werden. Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Diese Arbeiten müssen so durchgeführt werden, dass keine Verzögerungen im Bauablauf entstehen. Für Beschädigungen, Diebstahl von Eigenleistungen und Material haftet der Käufer. Eine Gewährleistung, für die durch Eigenarbeit erbrachten Gewerke oder direkt mit dem Handwerker vereinbarten Sonderleistungen, wird nicht übernommen.

19.7 Wohnraumlüftung <<

Die von dem Bauträger erstellten Bauten verfügen über ein Lüftungskonzept wie in Punkt 11 „Lüftung“ beschrieben. Gebäude nach dem KfW55-Standard sind weiterhin entsprechend hochwertig und energieeffizient erbaut. Es besteht deshalb eine entsprechende Dämmung. Je nach Nutzung besteht ohne ausreichende Lüftung bei gesteigertem Luftfeuchtigkeitsaufkommen die Gefahr der Schimmelpilzbildung. Um dies zu verhindern muss vor allem in den ersten Jahren bis zur finalen Baustoffaustrocknung regelmäßig gelüftet werden. Die Nutzungen sind hier individuell sehr unterschiedlich. Allein der menschliche Körper gibt in einer Nacht ca. 1-2 Liter Wasser an Luftfeuchtigkeit an die Umgebung ab. Je mehr Nutzer (Bewohner) vorhanden sind, desto höher der Luftfeuchtigkeitsgehalt. Zimmerpflanzen, die normale Nutzung des Bades, Kochen, Dampfbügeln, kurz alles was zusätzliche Luftfeuchtigkeit produziert, birgt die Gefahr der Schimmelpilzbildung.

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir neben der ausreichenden Lüftung, sämtliches Mobiliar mit einem Abstand zu Wänden so aufzustellen, damit eine ständige Luftzirkulation gewährleistet ist. Weiterhin empfehlen wir den Hinweisen der



Wir verwirklichen Wohnträume

Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen. Die Broschüre finden Sie unter:

https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/themen/gesundes_klima.html

In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

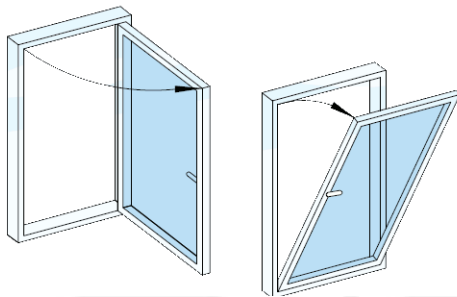
Exklusiv

Richtig Heizen & Lüften <<

Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab – die so genannte Restbaufeuchte.

Gezieltes Lüften

Nach Bezug Ihrer frisch fertiggestellten Eigentumswohnung ist es wichtig, dass die Baufeuchte durch vermehrtes Lüften abgeführt wird. Ein 0,5 - 0,8-facher Luftwechsel pro Stunde ist erforderlich.



Hierbei wird unterschieden in Lüften außerhalb - und während der Heizperiode.

Außerhalb der Heizperiode (Sommer), sollte ein häufiger Durchzug hergestellt werden.

Daher sollte man die Fenster mindestens 45° öffnen, sowie langfristig auf Kippstellung belassen.

Während der Heizperiode ist es wichtig, verstärkt zu Beginn der Heizperiode zu Lüften und zu Heizen.

Dies ist die Vorgehensweise, die empfohlen wird:

1. Durchlüften der Wohnung für ca. 10 Minuten bei weit geöffneten Fenstern und am besten mit Durchzug.
2. Alle Fenster schließen und die Wohnung voll aufheizen.
3. Nach 3 bis 4 Stunden und 3- bis 4-mal täglich den Lüftungs-Vorgang wiederholen.

Am wirksamsten ist dies bei kaltem und trockenem Wetter, da kalte Außenluft nur wenig Feuchtigkeit enthält und so bei Erwärmung große Mengen an Feuchtigkeit aufnehmen kann.

Um den trockenen Zustand der Wohnung nach der Austrocknungsphase zu bewahren, ist es wichtig:

1. Täglich zu lüften
2. 2- bis 3- mal am Tag Stoßlüftungen vorzunehmen. Dies ist besonders wirksam nach dem Aufstehen und vor der Nachtruhe, genauso wie beim Kochen, im Bad usw.
3. keine Luftbefeuchter verwenden
4. deutlich verstärktes Lüften bei Vorhandensein vieler Hydrokulturlpflanzen oder ein Aquarium



Wir verwirklichen Wohnträume

Genug Heizen

Alle Räume der Wohnung sollten gleichmäßig geheizt werden.

In der Nacht ist es ratsam die Temperatur nicht mehr als 5° Celsius zu senken.

Dadurch wird ein gutes Raumklima ermöglicht und verhindert, dass die Luftfeuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden und Decken nichtbeheizter Räume kondensiert (Gefahr von Flecken- und Schimmelbildung!).

Halten Sie Türen zwischen unterschiedlich geheizten Räumen stets geschlossen. So verhindern Sie, dass sich warme, feuchte Luft im kühleren Nachbarraum als Kondenswasser niederschlägt.

In Wohn- und Arbeitsräumen reicht eine Temperatur von 20° Celsius aus. Nachts und in ungenutzten Räumen sollte die Temperatur auf etwa 16° Celsius gesenkt werden.

Hier sollte aber bedacht werden, dass eine zu niedrige Raumtemperatur unter 14° Celsius Schimmelbildung begünstigt.

Auf eine ausreichende Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 % ist zu achten. Heizkörper sollten nicht durch Möbel oder ähnliches verbaut werden, da die erwärmte Luft sonst nicht zirkulieren kann.

Als optimale Raumtemperaturen werden vom Bundesumweltamt empfohlen:

in den Wohnräumen: 20 bis 23 Grad

im Bad: 20 bis 23 Grad

im WC: 16 bis 19 Grad

im Schlafzimmer: 17 bis 20 Grad

in der Küche: 18 bis 20 Grad

im Flur 15 bis 18 Grad