

## Bauleistungsbeschreibung

Stand 31.08.2022

### NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIENHÄUSERN

Mit 15 Wohnungen, 8 Einstellplätzen und 15 Außenstellplätzen

**Bauanschrift:**

Rötzinghofener Straße / Im Hagen  
51399 Burscheid

Ein Bauprojekt der Exklusiv Wohnbau Rheinland GmbH



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bauvorhaben .....	5
2.2 Planungsleistungen .....	5
<b>3. Erdarbeiten</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Rohbau</b> .....	<b>5</b>
4.1 Allgemeiner Rohbau .....	5
4.2 Fundamente .....	5
4.3 Kellergeschoss .....	6
4.4 Wände Erd- & Obergeschosse.....	6
4.5 Geschossdecken .....	6
4.6 Treppen .....	6
<b>5. Dach</b> .....	<b>6</b>
5.1 Dachkonstruktion .....	6
5.2 Klempnerarbeiten .....	7
<b>6. Fassade</b> .....	<b>7</b>
6.1 Vollwärmeschutz .....	7
6.2 Außenputz .....	7
<b>7. Fenster, Fensterbänke &amp; Fenstertüren</b> .....	<b>7</b>
7.1 Fenster im Kellergeschoss .....	7
7.2 Fensterbänke außen.....	7
7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich .....	8
7.4 Fensterbänke innen.....	8
7.5 Sonnenschutz .....	8

<b>8. Türen.....</b>	<b>8</b>
8.1 Innentüren Kellergeschoss .....	8
8.2 Haustüren.....	8
8.3 Wohnungseingangstüren .....	9
8.4 Innentüren .....	9
8.5 Schließanlage.....	9
<b>9. Innenausbau .....</b>	<b>9</b>
9.1 Innenputz .....	9
9.2 Bodenbeläge Treppenhaus.....	9
9.3 Treppenhausgeländer .....	9
9.4 Estriche.....	9
9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl .....	10
9.6 Malerarbeiten .....	10
<b>10. Heizung &amp; Warmwasserversorgung.....</b>	<b>11</b>
<b>11. Lüftung.....</b>	<b>11</b>
<b>12. Balkone, Vordächer, Terrassen &amp; Dachterrassen.....</b>	<b>11</b>
<b>13. Sanitäre Ausstattung.....</b>	<b>12</b>
13.1 Sanitäre Rohinstallation .....	12
13.2 Ausstattung Bad .....	12
13.3 Ausstattung Gäste-WC .....	14
13.4 Ausstattung Küche .....	14
13.5 Außenzapfstellen.....	14
13.6 Wasserversorgung.....	14
13.7 Abwasserentsorgung.....	14
<b>14. Elektrische Ausstattung.....</b>	<b>14</b>
14.1 Grundsätzliches .....	14
14.2 Elektroversorgung .....	14
14.3 Elektroinstallation Kellerflure .....	14
14.4 Elektroinstallation Kellerräume .....	14
14.5 Elektroinstallation Waschaum .....	15
14.6 Elektroinstallation Treppenhaus .....	15
14.7 Elektroinstallation Hauseingang.....	15
14.8 Elektroinstallation Überdachte Einstellplätze .....	15
14.9 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur .....	15
14.10 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Esszimmer.....	15

14.11 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer .....	15
14.12 Elektroinstallation Wohnung Ankleidezimmer .....	15
14.13 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer .....	16
14.14 Elektroinstallation Wohnung Küche .....	16
14.15 Elektroinstallation Wohnung Abstellraum / Abstellfläche.....	16
14.16 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	16
14.17 Elektroinstallation Wohnung Gäste-WC.....	16
14.18 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	16
14.19 Klingel- & Briefkastenanlage .....	16
14.20 Fernseh- & Telefonanschluss .....	16
<b>15. Technische Ausstattung .....</b>	<b>16</b>
15.1 Aufzug / Lift .....	16
<b>16. Außenanlage.....</b>	<b>17</b>
16.1 PKW-Stellplätze .....	17
16.2 Geh- & Radwege .....	17
16.3 Fahrradstellplätze.....	17
16.4 Feuerwehrezufahrten .....	17
16.5 Kinderspielplatz .....	17
16.6 Mülltonnenplatz.....	17
<b>17. Baureinigung.....</b>	<b>17</b>
<b>18. Wichtige Hinweise .....</b>	<b>18</b>
18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung .....	18
18.2 Maßentnahmen.....	18
18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten.....	18
18.4 Information zu Fliesen & Fugen .....	18
18.5 Wartungspflicht.....	18
18.6 Sonderwünsche .....	19
18.7 Wohnraumlüftung.....	19
<b>19. Anhang – Richtig Heizen &amp; Lüften .....</b>	<b>20</b>
(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)	

## 2. Allgemeines <<

### 2.1 Bauvorhaben <<

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

Die Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung beruht auf folgenden Grundlagen: Schallschutznachweis, Energieeinsparnachweis und statischen Berechnungen. Ein rechnerischer Nachweis für die Einhaltung der Schallschutzregelungen z.B. DIN 4109 wird nicht geschuldet.

### 2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Bauantrag)
- Die Statik
- Die Werks- und Detailplanung
- 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 Leitungsgräben erfolgt nach Abschluss der Bauphase die Wiederauffüllung der Baugrube und abschließend die Grundstücksplanierung mit dem vorhandenen Oberboden.

## 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 KfW55-EE Haus erstellt.

### 4.2 Fundamente <<

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

#### 4.3 Kellergeschosse <<

Ausführung aller Betonbauteile in den entsprechenden C Klassifizierungen der Betongüte gemäß statischer Anforderung.

Kellersohle – soweit vorhanden – aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und mit Armierung, also Eisenanteil, nach statischen Erfordernissen mit umlaufendem Fundamenterde. Oberfläche Kellerboden wird mit einer Beschichtung versehen, sofern nicht flügelgeglättet.

Kelleraußenwände aus Stahlbeton in den entsprechenden „C“-Klassifizierungen der Betongüte gemäß statischer Anforderung. (Ortbeton oder Halbfertigteile) mit Abdichtung. Tragende Kellerinnenwände aus Beton oder Mauerwerk. Außenseitig wird gemäß Energieeinsparnachweis eine Dämmung des Kellerbereichs angebracht. Kellerlichtschächte bestehen aus Polyester oder bei drückendem Wasser auch umfassend druckwassergeschützt inkl. verzinkten Gitterrosten mit Diebstahlsicherung. Die Entwässerung erfolgt über eine ausreichende Versickerung oder bei drückendem Wasser durch eine geführte KG-Leitung mit Anschluss an das Regenwassernetz.

Die Abtrennung der Kellerräume erfolgt aus Mauerwerk, zu Lüftungszwecken werden Trennwände aus Mauerwerk nicht alle bis unter die Decke geführt. Alternativ wird nach Wahl des Bauträgers ein Trennwandsystem verbaut.

#### 4.4 Wände Erd- & Obergeschosse <<

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erstellt. Die Innenwände bestehen aus Kalksandstein Mauerwerk in der statisch erforderlichen Rohdichte. 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 im Zuge der Nacharbeit verspachtelt. In den Kellerräumen werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

#### 4.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

### 5. Dach <<

#### 5.1 Dachkonstruktion <<

Die Dachkonstruktion wird gemäß Energieeinsparnachweis gedämmt und fachmännisch abgedichtet (PVC- oder Bitumenbahnen).

## 5.2 Klempnerarbeiten <<

Die Regenrinnen, Regenfallrohre, Kaminverkleidungen, 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 und Balkone wird bis zum Boden geführt und hier an die KG-Rohrentwässerung im Boden angeschlossen. Die Dimensionierung der Fallrohre erfolgt gemäß den Dachdeckerrichtlinien.

## 6. Fassade <<

### 6.1 Vollwärmeschutz <<

Das Wärmedämmverbundsystem kurz: WDVS wird mit Armierungsgewebe in einer Spachtelschicht ausgeführt und mit einem Außenputz versehen. Die Ausführung erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung.

### 6.2 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 Fassadenputze 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 vorkommen.

### 7.1 Fenster im Kellergeschoss <<

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß. Lichtschächte je nach Erfordernis in Kunststoff oder Stahlbeton.

### 7.2 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Sie werden in weiß oder anthrazit gehalten. Dies erfolgt nach Wahl des Bauträgers je nach Farbgestaltung der Fassade.



### 7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff außen in dunkelgrau/anthrazit je nach Anstrich der Fassade nach Wahl des Bauträgers, innen weiß mit Dreh-Kipp-Beschlägen, Gummidichtungen und 3-fach Verglasung. Werden Wohnungen 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 Balkon- oder Terrassenbereichen. Diese sind als Fenstertür komplett zu öffnen. K-Werte gemäß Nachweis nach Energieeinsparverordnung.

Flachschwelle an allen Balkonen und Terrassentüren nach Richtlinie des Dachdeckerhandwerks. Im Staffelgeschoss – soweit vorhanden – doppelter Aufbau. Gegebenenfalls wird dadurch zwar nicht die Barrierefreiheit gem. DIN 18040-2 eingehalten, jedoch die Empfehlung des deutschen Dachdeckerhandwerks.

### 7.4 Fensterbänke innen <<

Granit, Marmor oder Kunststein poliert nach Auswahl des Bauträgers, im Bad gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbänke.

### 7.5 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter. Ein zusätzlicher Bedienschalter zur getrennten Steuerung der Rollläden ist gegen Aufpreis möglich. Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker, Dachflächenfenster und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden oder Sonnenschutz verbaut.

## 8. Türen <<

Türen werden gemäß den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

### 8.1 Innentüren Kellergeschoss <<

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T 30 oder T 30RS ausgeführt. Die Kellerräume erhalten Standardtüren in verzinkter Ausführung oder alternativ Türen eines Trennwandsystems.

### 8.2 Haustüren <<

Das Türelement Haupteingang mit Obertürschließer wird in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Sie enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), einen Sicherheitsbeschlag und einen elektrischen Türöffner.



### 8.3 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „Weiß“. Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellerbereich. Drückergarnitur in Alu oder Edelstahl.

### 8.4 Innentüren <<

Oberflächen CPL-weiß beschichtet, Türblatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren, Türhöhe ca. 205 cm bis 211 cm. Eventuelle Glasausschnitte oder Sonderwünsche in den Türen werden gesondert abgerechnet. Die Türbreite der Innentüren beträgt ca. 90 bis 100 cm zu Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmer und dem Hauptbad. Türen zum Gäste-WC oder Abstellraum können eine geringere Breite aufweisen, z.B. eine Breite von ca. 69 bis 90 cm.

### 8.5 Schließanlage <<

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und Kellerraum sowie allgemeine Kellerräume. Je Wohnung werden mindestens 6 Schlüssel ausgehändigt.

## 9. Innenausbau <<

### 9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt – Qualitätsstufe Q2. Die Stärke beträgt ca. 1,5 cm. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit Tapeten, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibputz) geeignet. In den Bädern wird Zementputz aufgetragen.

Raufaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen.

### 9.2 Treppenhaus <<

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche (ausgenommen Kelleretage) werden mit Naturstein- oder Feinsteinzeug-Fliesen belegt. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Treppenhäuser werden nach Wahl des Bauträgers mit durchgefärbtem Reibputz versehen oder weiß gestrichen.

Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

### 9.4 Estriche <<

Sämtliche Wohnungen erhalten einen schwimmend verlegten Zement-, Flies- oder Anhydrit Estrich mit Trittschalldämmung.

### 9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

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

Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis maximal 10 m<sup>2</sup>). Bodenfliesen sind im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) im Kaufpreis enthalten.

Die Verlegung erfolgt nach Wahl des Bauträgers im wilden Verband oder in Kreuzfuge. 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 m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger) sind bei den WCs und Bädern im Kaufpreis enthalten. Verfliesung der Wände in den Bädern und WCs bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster, sowie nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Ecken werden in PVC-Profil ausgeführt.

Wird nur eine Teilmenge im jeweiligen Raum in Anspruch genommen, erfolgt keine Erstattung der Differenz. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen (raumweise) wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> ausgestellt (Material + Arbeitsleistung).

Für den restlichen Wohnbereich ist im Kaufpreis die Verlegung eines Laminatbodens bis 20,00 € inkl. MwSt. (Materialpreis) je m<sup>2</sup> enthalten. Die Bemusterung erfolgt in einer lokalen Ausstellung nach Vorgabe des Bauträgers. Andere Bodenbeläge auf Anfrage ggfls. 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 30,00 € inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> ausgestellt (Material + Arbeitsleistung). Eine geklebte oder genagelte Sockelleiste in Weiß, Modell nach Wahl des Bauträgers ist im Kaufpreis enthalten.

(Dauerelastische Verfugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen, diese unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung).

## 9.6 Malerarbeiten <<

Die Wände in den Kellerräumen werden weiß gestrichen, soweit diese gemauert sind. (auf vorhandenem Untergrund, kein Putz). Die Deckenunterseiten im Kellergeschoß erhalten einen weißen Anstrich. Die Kellerfußböden werden nur mit einer Grundierung versehen, wenn der Betonboden nicht flügelgeglättet wird.

Malerarbeiten in der Farbe Weiß, auf vorhandenem Putz - gem. Pkt. 9.1 - und an den Decken, sind in der Bauleistung inkludiert. Sollte ein Anstrich auf einem Finish-Putz o. ä. gewünscht sein, stellt dies eine Sonderleistung dar.

## 10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Zur Beheizung der Gebäude ist eine Wärmepumpe (Luft- Wasserwärmepumpe) vorgesehen. Die Warmwasserversorgung erfolgt in jeder Wohnung separat durch einen elektronischen Durchlauferhitzer. Änderungen sind im Zuge der Detailplanung noch möglich. Elektronische Temperatursteuerung mit Außentemperaturfühler, Tag-/ Nachtprogramm und Schaltuhr. In

allen Räumen der Wohnung, ausgenommen ist der Abstellraum, wird eine Fußbodenheizung installiert. Die Regelung erfolgt raumweise über Raumthermostate. Dielen und 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. Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler je Wohnung, Die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

## 11. Lüftung <<

Die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs erfolgt über eine Zwangslüftung. Die Luftzuströmung erfolgt nach Wahl des Bauträgers über feuchtegesteuerte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen oder alternativ nach Wahl des Bauträgers an den Fenstern/Fensterrahmen. Zur Erstellung eines individuellen Lüftungskonzeptes sind diverse persönliche Informationen vom Erwerber notwendig. Diese sind zum Beispiel: Anzahl der im Haushalt lebenden Personen, die tätigen Mitarbeiter innerhalb der Gewerbefläche, Haustiere, Pflanzen, Leuchtmittel, Aquarium, Kühlschrank und alle weiteren Gegenstände die Wärme, Kälte oder Feuchtigkeit produzieren. Aufgrund dieser für den Bauträger nicht zugänglichen Informationen ist das Lüftungskonzept auf die Nennlüftung je Wohnung pauschal ausgelegt. Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden diese Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind aber nicht immer vermeidbar.

## 12. Balkone, Vordächer, Terrassen & Dachterrassen <<

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus grauen oder anthrazit gefärbten Betonwerk-Steinplatten nach Wahl des Bauträgers. Ist vom jeweiligen Eigentümer ein alternativer Bodenbelag gewünscht, ist dies mit der Eigentümergemeinschaft abzustimmen – die Zustimmung ist zwingend erforderlich. Die Mehrkosten für alternative Bodenbeläge trägt der Erwerber. Sonderwünsche sind gemäß Teilungserklärung zulässig, soweit umsetzbar. Die Balkonbrüstung wird in Edelstahl mit Sichtverblendung aus Glas satiniert geliefert. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Balkon wird frei hängend ausgeführt. Das Vordach über der Hauseingangstür besteht aus einer verzinkten Stahlkonstruktion oder aus Edelstahl mit Plexi- oder Verbundsicherheitsglas.

## 13. Sanitäre Ausstattung <<

### 13.1 Sanitäre Rohinstallation <<

Zur sanitären Rohinstallation gehören Kanalgrundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus schallgedämmten Rohren, waagerechte Anschlüsse sowie Entlüftungsleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik. Verlegung der Leitungen bis zum Kontrollschacht und weiter bis an das öffentliche Kanalnetz. Je Wohnung wird im Waschkeller/Waschraum 1

Kaltwasseranschluss mit Kaltwasserzähler (wird durch Ableseunternehmen eingebaut) und 1 Abfluss installiert. Je Waschkeller/Waschraum wird 1 allgemeines Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss zusätzlich montiert.

### 13.2 Ausstattung Bad <<

Die Ausstattung der Bäder, Duschen und WCs richtet sich nach der Auflistung in dieser Baubeschreibung. Die Darstellung in den Grundrissplänen bzw. den Aufteilungsplänen 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 Wohnungskäufer, 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 Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungsbeeinträchtigungen gegeben sein. Durch die Verlegung in Vorwandschalen und Abkastungen werden diese Leitungen verdeckt, sichtbare Abkastungen sind aber 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 bodengleiche Dusche ca. 120 cm x 120 cm gefliest gem. Pkt. 9.5 inkl. Duschablaufrinne, einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

**Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta**



1 feststehende Duschglaswand ca. 100 x 200 cm – Hausmarke

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**

(soweit lt. Planung vorhanden)

#### 13.4 Ausstattung Küche <<

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

#### 13.5 Außenzapfstellen <<

Erdgeschoss-Wohnungen Nr. 10 und 11 erhalten eine 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 – Standard**

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. 7.5

Die nachfolgenden Aufzählungen umfassen alle möglichen Raumbezeichnungen der verschiedenen Wohnungen. Es sind nicht alle genannten Räume in jedem Grundriss vorhanden. Die Bezeichnung der Räume in den einzelnen Wohnungsgrundrissen hat immer Vorrang und ist für die Elektroinstallation ausschlaggebend.

#### 14.2 Elektroversorgung <<

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

#### 14.3 Elektroinstallation Kellerflure <<

Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

#### 14.4 Elektroinstallation Kellerräume <<

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose – u.L.

#### 14.5 Elektroinstallation Waschraum <<

je Wohneinheit eine Doppelsteckdose / abschließbar

#### 14.6 Elektroinstallation Treppenhaus <<

Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (AZ).

Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr  
 Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster  
 Auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder (im Mietservice enthalten)

#### 14.7 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhr, wenn erforderlich. Entfällt bei ausreichender Beleuchtung durch Straßenbeleuchtung.

#### 14.8 Elektroinstallation Überdachte Einstellplätze (Haus 1)<<

1 abschließbare Außensteckdose je Wohneinheit  
 1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder

#### 14.9 Elektroinstallation Wohnungen Diele / Flur <<

1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)  
 1 Deckenbrennstelle in E/A (nur bei Fluren mit mehr als 5,00 m Länge)  
 1 Steckdose  
 1 Telefonleerrohr mit Leitung (mit nach örtlich verfügbarem Dienstleister)  
 1 elektrischer Haustüröffner / Videogegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

#### 14.10 Elektroinstallation Wohnungen Wohnzimmer / Essen / Kochen <<

3 Deckenbrennstellen in E/A  
 12 Steckdosen  
 1 Fernsehanschluss Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil d. Leistung des Bauträgers  
 1 Anschluss für Elektroherd  
 1 Steckdose für Geschirrspüler  
 1 Steckdose für Dunstabzug  
 1 Anschluss für ein Kochfeld  
 1 Anschluss für Kühlschrank

#### 14.11 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)  
 4 Steckdosen  
 1 Fernsehanschluss Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil d. Leistung des Bauträgers

#### 14.12 Elektroinstallation Wohnungen Ankleidezimmer <<

1 Deckenbrennstelle in E/A  
 1 Steckdose

#### 14.13 Elektroinstallation Wohnungen Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer <<

1 Deckenbrennstelle in E/A  
 4 Steckdosen  
 1 Fernsehanschluss Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil d. Leistung des Bauträgers



#### 14.15 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Abstellfläche <<

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

#### 14.16 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken
- 1 Steckdose für den elektrischen Wandheizkörper

#### 14.17 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC <<

- 1 Decken- oder Wandbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.

#### 14.18 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen <<

- 1 Wandauslass für Außenleuchte, Außenleuchte nach Wahl des Bauträgers (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

#### 14.19 Klingel- & Briefkastenanlage <<

- Briefkastenanlage, Klingel und Wechselsprechanlage mit Videofunktion (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

#### 14.20 Telefonanschluss <<

Im Flur 1 Leerrohr inkl. Telefonleitung (siehe Elektroinstallation). Der Hausanschluss erhält einen Anschluss für Telefon nach jeweilig verfügbarem Anbieter, dieser wird in den Hausanschlussraum / allgemeinen Kellerraum geführt. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

### 15. Technische Ausstattung <<

#### 15.1 Aufzug / Lift <<

Es wird ein moderner Fahrstuhl in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen. Der Aufzug wird in rollstuhlgerechten Maßen erstellt.

### 16. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigten Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. Eine weitere Pflege nach erstmaliger Wässerung des Rasens erfolgt nach Abnahme durch den Erwerber in Eigenleistung.

Bepflanzungen und Einzäunung der privaten Gartenbereiche (gesichert durch ein Sondernutzungsrecht) sind nicht im Preis enthalten.

Trotz modernster maschineller Verdichtung kann es in Teilbereichen zu leichten Absenkungen kommen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

#### 16.1 PKW-Stellplätze <<

Außenstellplätze werden in Rasengitter-, Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster hergestellt. Vorgaben der Baugenehmigungsbehörde und der Entwässerungsplanung sind zu berücksichtigen.

Überdachte Stellplätze, im Gebäudekörper integriert, werden auf vorhandener Bodenplatte hergestellt.

#### 16.2 Gehwege <<

Es erfolgt eine Verlegung von Rasengitter-, Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger. Befahrbare Flächen werden mit Rasengitter-, Verbund- Uni-Ökosteinpflaster und entsprechendem Unterbau gepflastert.

#### 16.3 Fahrradstellplätze <<

Es werden gemäß dem Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze je Hauseingang auf einem befestigten Stellplatz hergestellt. Je nach baulichen Gegebenheiten kann ein Fahrradkeller hinzukommen. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

#### 16.4 Feuerwehrezufahrten <<

Feuerwehrezufahrten sind keine Zufahrten im Sinn der täglichen Nutzung. Diese werden nach den Vorgaben der Feuerwehr hergestellt, beispielsweise mit Rasenschotter. Soweit nicht anders von der Feuerwehr gefordert, werden diese Flächen nicht gepflastert.

#### 16.5 Kinderspielplatz <<

Es wird kein Kleinkindspielplatz errichtet, da sich das Neubauvorhaben in unmittelbarer Nähe eines städtischen Spielplatzes befindet.

#### 16.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einem Sichtschutz zu drei Seiten versehen. Alternativ kann je nach Planung des Bauvorhabens auch ein Müllkeller vorgesehen werden.

#### 17. Baureinigung <<

Die Endreinigung der Wohnungen entfällt bei Ausbaugewerken in Eigenleistungen, ansonsten werden die Wohnungen in einem besenreinen Zustand übergeben.

## 18. Wichtige Hinweise <<

### 18.1 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.

### 18.2 Maßentnahmen <<

Die der Teilungserklärung beigefügten Pläne sind zur exakten Maßentnahme nicht geeignet, insbesondere nicht für die Detailplanung von Küchen und Einbaumöbeln.

### 18.3 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.

### 18.4 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.

### 18.5 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, Schmierer, regelmäßige Ein- und Nachstellungen)
- ↗ Absperrhähne im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum
- ↗ Regenrinnen und Fallrohre (Reinigung von Laub und Schmutz)
- ↗ Personen- und Nutzaufzüge (TÜV, Betriebskontrollen)
- ↗ 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 Rolllöre, Lüftung, etc.
- ↗ der Tiefgaragenboden

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. Der Bauträger empfiehlt ausdrücklich die Vereinbarung von Wartungsverträgen durch die Hausverwaltung zur Wartung aller im Gemeinschaftseigentum stehenden technischen Anlagen. Für manche Inhalte bestehen Wartungspflichten. Hierzu zählen zum Beispiel: Heizungsanlage, Aufzuganlage, Lüfter, Garagentor, das Dach, die Begrünung usw. Bitte informieren Sie sich bei Ihrer Hausverwaltung für welche Inhalte eine Wartungspflicht besteht.

### 18.6 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 Bauwesensversicherung. 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.

### 18.7 Wohnraumlüftung <<

Die von dem Bauträger erstellten Bauten verfügen über eine automatische WC- und Badentlüftung, ebenso besitzen die Wohnungen Nachströmelemente für die automatische Zuluft. 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 Verbraucherzentrale bzgl. der Lüftung von Wohnräumen zu folgen. Die Broschüre finden Sie unter:

[https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/themen/gesundes\\_klima.html](https://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de/themen/gesundes_klima.html)

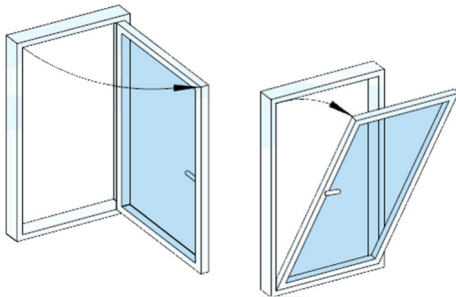
In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

## 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

### 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 Nachbarräum 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