

## **Vorläufige Bauleistungsbeschreibung**

Stand 06.10.2021

### **NEUBAU VON 2 MEHRFAMILIENHÄUSERN**

Mit 6 Gewerbeeinheiten, 36 Wohnungen, 45 Tiefgaragenstellplätzen und 16 Außenstellplätzen

**Bauanschrift:** Lübecker Strasse, 45889 Gelsenkirchen

Ein Bauprojekt der Exklusiv Wohnbau Rhein-Ruhr GmbH



Bild dient nur zur Veranschaulichung

## 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 & Tiefgarage.....	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
8.6 Tor zur Tiefgarage .....	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>10</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>11</b>
13.1 Sanitäre Rohinstallation .....	11
13.2 Ausstattung Bad .....	12
13.3 Ausstattung Gäste-WC .....	12
13.4 Ausstattung Küche .....	12
13.5 Außenzapfstellen.....	12
13.6 Wasserversorgung.....	12
13.7 Abwasserentsorgung.....	12
<b>14. Elektrische Ausstattung.....</b>	<b>13</b>
14.1 Grundsätzliches .....	13
14.2 Elektroversorgung .....	13
14.3 Elektroinstallation Kellerflure .....	13
14.4 Elektroinstallation Kellerräume .....	13
14.5 Elektroinstallation Waschaum .....	13
14.6 Elektroinstallation Treppenhaus .....	13
14.7 Elektroinstallation Hauseingang.....	13
14.8 Elektroinstallation Tiefgarage.....	13

14.9 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur .....	13
14.10 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Esszimmer.....	14
14.11 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer .....	14
14.12 Elektroinstallation Wohnung Ankleidezimmer .....	14
14.13 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer .....	14
14.14 Elektroinstallation Wohnung Küche .....	14
14.15 Elektroinstallation Wohnung Abstellraum / Abstellfläche.....	14
14.16 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	14
14.17 Elektroinstallation Wohnung Gäste-WC.....	15
14.18 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone / Dachterrassen.....	15
14.19 Klingel- & Briefkastenanlage .....	15
14.20 Fernseh- & Telefonanschluss .....	15
<b>15. Technische Ausstattung .....</b>	<b>15</b>
15.1 Aufzug / Lift .....	15
<b>16. Außenanlage.....</b>	<b>15</b>
16.1 PKW-Stellplätze .....	15
16.2 Geh- & Radwege .....	15
16.3 Fahrradstellplätze.....	15
16.4 Feuerwehrezufahrten .....	15
16.5 Kinderspielplatz .....	15
16.6 Mülltonnenplatz .....	15
<b>17. Baureinigung.....</b>	<b>16</b>
<b>18. Wichtige Hinweise .....</b>	<b>16</b>
18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung .....	16
18.2 Maßentnahmen.....	16
18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten.....	16
18.4 Information zu Fliesen & Fugen .....	16
18.5 Wartungspflicht.....	17
18.6 Sonderwünsche.....	17
18.7 Wohnraumlüftung.....	17
<b>19. Anhang – Richtig Heizen &amp; Lüften .....</b>	<b>19</b>
<b>(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)</b>	

## 2. Allgemeines <<

### 2.1 Bauvorhaben <<

Grundlage der Ausführung ist die Baugenehmigung, sowie die der Teilungserklärung beigefügten Grundrisse, Ansichten, Schnitte und Außenanlageplan. Die Bauleistungsbeschreibung ist Bestandteil der Teilungserklärung. Es gelten die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN - Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die 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 Auswahl der Baustoffe und deren Dimensionierung erfolgt auf Grundlage des Schallschutznachweises, Energieeinsparnachweises, sowie der statischen Berechnungen.

### 2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Baugesuch)
- 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 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-Haus erstellt. Bescheinigungen über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch kostenpflichtig in Auftrag gegeben werden.

### 4.2 Fundamente <<

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

#### 4.3 Kellergeschosse & Tiefgarage <<

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

Kellersohle aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und mit Bewehrung, also Eisenanteil, nach statischem Erfordernis mit umlaufendem Fundamentanker. Oberfläche der Tiefgarage- sowie Kellerräume flügelgeglättet, alternativ mit Gussasphalt oder Beschichtung belegt. Die Hausverwaltung muss den Tiefgaragenboden einmal pro Jahr einer Wartung unterziehen und diese in einem Wartungsbuch vermerken. Eine Rissbildung im Beton der Tiefgaragenbodenplatte ist nicht zu vermeiden. Im Rahmen der Wartung ist zu entscheiden, ob eine Nachbehandlung notwendig ist. Die Einfahrt zur Tiefgarage wird auf verdichtetem Boden gepflastert.

Kelleraußenwände aus Stahlbeton in den entsprechenden „C“-Klassifizierungen der Betongüte gemäß statischer Anforderung. (Ortbeton oder Halbfertigteile) mit Abdichtung. Tragende Kellerinnenwände aus Beton oder Mauerwerk. Kellerlichtschächte bestehen aus Polyester oder bei drückendem Wasser sofern notwendig 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 als Trennwandsystem.

Die Tiefgarage erhält offene PKW-Stellplätze gemäß Keller- Untergeschossplan. Stellplatzmarkierung mit Farbstrichen an den Wänden. Die Abgrenzung zur Fahrgasse erfolgt per Strich bzw. T mit 30 cm Länge ebenfalls auf dem Boden. Beschilderung, Belichtung, Belüftung usw. entsprechend behördlichen Vorschriften.

#### 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 mit 11,5, 17,5, 24 oder 30 cm Stärke sowie 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. Die Deckenunterseite in den Wohnebenen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben. In den Kellerräumen und der Tiefgarage werden die Elementfugen nicht verspachtelt.

#### 4.6 Treppen <<

Alle Geschosstreppen aus Stahlbeton gefertigt.

#### 5. Dach <<

##### 5.1 Dachkonstruktion <<

Die Flachdachkonstruktion mit Attikaabschluss erhält eine Gefälledämmung gemäß Energieeinsparnachweis und wird entsprechend den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet. (PVC- oder Bitumenbahn).

##### 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 entsprechend Energieeinsparnachweis.

Teile der Fassade erhalten Klinker-Riemchen, Klinkersteine oder Kunststofffaserplatten (z.B. Trespa oder gleichwertig) als Vorwandfassade.

##### 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 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 der Teilungserklärung beigefügten Grundrissen, Ansichten und Schnitte ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbem vorkommen.

### 7.1 Fenster im Kellergeschoss <<

Kellerfenster als Kippfenster in Kunststoff weiß.

### 7.2 Fensterbänke außen <<

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

### 7.3 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen / Gewerbeeinheiten 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 / Gewerbeeinheiten 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.

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

### 7.4 Fensterbänke innen <<

Kunststein (z.B. Micro Carrara) 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-Bedienhalter (ausgenommen Abstellräume).

Alle Fenster in den Gewerberäumen erhalten außen Raffstore-Rollläden in der Farbe dunkelgrau/anthrazit.

Treppenhaus-, runde oder spitzlaufende Fenster, Erker, Dachflächenfenster und Dachkuppeln sind hiervon ausgenommen, hier werden keine Rollläden verbaut.



Durch den Elektroantrieb an den Rollläden der Wohnungen wird an den Fenstern / Türen die als 2. Rettungsweg dienen und durch ein Rollo verschlossen werden können, nach Vorgabe der zum Bauantrag gültigen Landesbauordnung und/oder Vorgabe der lokalen Feuerwehr zusätzlich zum elektrischen Antrieb eine Handkurbel oder Akku verbaut, welche die Öffnung der Rollos bei Stromausfall ermöglicht.

## 8. Türen <<

Türen werden gemäß den der Teilungserklärung beigefügten Grundrissen, Ansichten und Schnitte 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 Wohnungs- / Gewerbeeingangstüren <<

Türelement schallgedämmt mit Türspion, Oberfläche CPL „Weiß“. Absenkbare Schalllex-Schiene im Türschwellerbereich. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl. Breite 100 cm.

Für die Gewerbeflächen C45 + D66 gilt folgendes:

Die Gewerbe-Eingangstür ist in Aluminium ausgeführt, die Füllung erfolgt mit Kunststoff und/oder Verbund-Sicherheitsglas. Sie enthält 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe) und einen Sicherheitsbeschlag.

### 8.4 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren, Türhöhe ca. 205 cm bis 210 cm. Es kann zwischen den Ausführungen Buche, Ahorn, CPL Weiß oder Esche-weiß gewählt werden. Eventuelle Glasausschnitte oder Sonderwünsche in den Türen werden gesondert abgerechnet. Die Türbreite der Innentüren beträgt ca. 90 bis 100 cm. Türen zum Abstellraum/Archiv können eine geringere Breite aufweisen, z.B. eine Breite von ca. 69 bis 74 cm. Die Erstattung bei Wegfall einer Tür, inkl. Zarge, Drücker und Einbau beträgt 220 € inkl. MwSt.

### 8.5 Schließanlage <<

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür, Gewerbe-Eingangstür und Kellerraum sowie allgemeine Kellerräume. Je Wohnung/Gewerbeeinheit werden mind. 3 Schlüssel ausgehändigt. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält einen Funksender für das Tiefgaragen-Tor.

## 8.6 Tiefgaragentor <<

Das Tor zur Tiefgarage wird als Sektional- oder Rollltor grundsätzlich ungedämmt ausgeführt. Sind im Energieeinsparnachweis Forderungen bezüglich des Tiefgaragentores gefordert, erfolgt die Ausführung entsprechend. Bedienung mit Funksender und Automatik-Zeitschaltung.

## 9. Innenausbau <<

### 9.1 Innenputz <<

Der Innenputz in den Wohnungen / Gewerbeeinheiten und im Treppenhaus wird als einlagiger Gipsputz; alternativ Kalkzementputz an den Wänden ausgeführt. Die Stärke beträgt ca. 1,5 cm. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schweren Tapete, Rauhfaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibputz) geeignet. In den Bädern wird ein Gipsputz (Aqua Protect); alternativ Kalkzementputz aufgetragen.

Rauhfaser tapezierfähige Verspachtelung aller Stöße der Fertigteildecken in den Wohnetagen.

### 9.2 Treppenhaus <<

Die Treppenhäuser werden, soweit möglich, schallentkoppelt hergestellt.

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

Die Treppenhäuser werden glatt verputzt, tapeziert und weiß gestrichen.

Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

### 9.4 Estriche <<

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

### 9.5 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<

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

Bodenfliesen erhalten Bäder und WCs. 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 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 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 horizontalen Außen-Eckkanten werden mit einem Fliesen-Kantenschutz aus PVC; Farbe Weiß 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 ein Klickvinyl oder Laminat bis 25,00 € inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> Materialpreis 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 40,00 € inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> ausgestellt (Material + Arbeitsleistung). Eine geklebte Sockelleiste in weiß 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 sind Wartungsfugen und unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

Bei den Gewerbeeinheiten ist kein Bodenbelag – mit Ausnahme der Fliesen in den WCs – in der Bauleistung enthalten.

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

## 9.6 Malerarbeiten <<

Die Wände im Untergeschoss, mit Ausnahme der Tiefgarage, werden auf dem vorhandenen Untergrund weiß gestrichen (nicht verputzt). Sollten Trennwandsysteme verbaut werden, werden diese nicht lackiert/gestrichen. Die Fußböden – mit Ausnahme gepflasterter Flächen – werden mit einer Beschichtung versehen, soweit der Betonboden nicht flügelgeglättet wird.

Malerarbeiten in Farbe Weiß, auf den beschriebenen Innenputz sind in der Bauleistung inkludiert. Sollte ein Anstrich auf einem Finish-Putz o.ä. gewünscht sein stellt dies eine Sonderleistung dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Es können teilweise Abriebspuren auf dem Innenputz, sowie die Abgrenzungen im Bereich der Deckenstoßfugen zu sehen sein. Diese stellen keinen Mangel dar.

Tapezierarbeiten werden in Eigenleistung vom Kunden erbracht.

## 10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

### **Die Heizungsanlage ist noch nicht abschließend festgelegt!**

Es wird ein Zentrales Blockheizkraftwerk oder eine entsprechende Wärme – Pumpe oder Fernwärme installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher oder einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen.

Der Verkäufer beabsichtigt zu diesem Zweck einen Wärmeservicevertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren (mit Verlängerungsoption) mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Die jeweiligen Enderwerber treten in alle Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Wärmeservicevertrag des Verkäufers ein.

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.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über im Mietservice verbaute Wärmemengenzähler je Wohnung, Die Zählervorhaltung wird über die Heizkostenabrechnungsdienstleistung erbracht. Ebenso werden die Rauch- und Feuerwarnmelder im Mietservice beauftragt. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

## 11. Lüftung <<

Die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs erfolgt über eine Zwangslüftung. Die Luftzuströmung erfolgt über feuchtegesteuerte Außenluftdurchlässe in den Rollladenkästen entweder von unten oder auf der Wand. 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 das Lüftungskonzept auf die Nennlüftung je Wohnung pauschal ausgelegt. Ein spezielles Lüftungskonzept für eine einzelne Wohnung kann als Sonderwunsch vom Erwerber in Auftrag gegeben werden. Dieses

Lüftungskonzept sowie die Mehrkosten für die erforderliche Technik ist ein Sonderwunsch und nicht im Kaufpreis enthalten.

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 (Abmessung 40 x 40 cm) **Die erforderliche Revisionsöffnung ist durch eine herausnehmbare Belag-Platte gewährleistet, es wird je Treppenhaus eine Hebezange bereitgestellt.** 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 so weit umsetzbar. Die Erdgeschoßterrassen werden mit einem Gefälle von ca. 0,5 – 1,5 % verlegt, die Dachterrassen und Balkone werden mit einem Gefälle von ca. 0 – 1,5 % errichtet.

Die Balkonbrüstung wird in Aluminium oder verzinktem Stahl mit Sichtverblendung aus satiniertem Glas hergestellt. Die Brüstung im Dachgeschoss wird massiv gemauert. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Der Balkon wird frei hängend, mit Betonstützen ausgeführt.

## 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 1 Kaltwasseranschluss mit Kaltwasserzähler (wird durch Ableseunternehmen eingebaut) und 1 Abfluss installiert. 1 allgemeines Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss wird zusätzlich montiert.

### 13.2 Ausstattung Bad <<

Die Ausstattung der Bäder 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

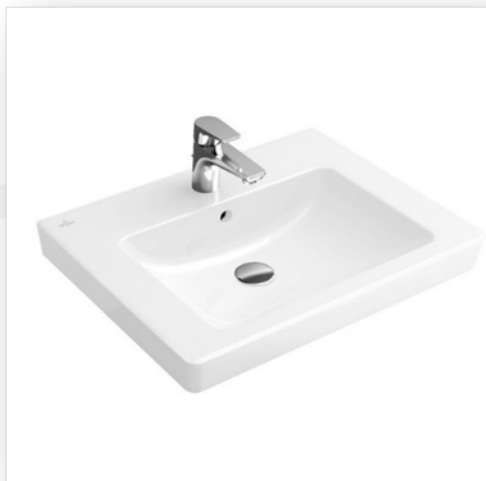
hinsichtlich der Platzierung der Sanitärgegenstände, berücksichtigt werden. Sonderwünsche können zu Mehrkosten führen und werden nach Angebot und Annahme zusätzlich berechnet.

Durch die Installation von Ver- und Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Sondereigentums oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraums können optische oder Nutzungs-beeinträchtigungen 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 begehbare Dusche (gefließt) 120 cm x 120 cm inkl. Ablaufrinne ca. 80 cm, einschließlich 1 Überkopfbrause-Set mit Thermostatarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause), nicht bei Gewerbeeinheiten

**Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta**



1 Echtglas-Duschabtrennung (Materialpreis bis max. 700,00 € inkl. MwSt.) – Hausmarke, nicht bei Gewerbeeinheiten

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**)



Es erfolgt ein zusätzlicher Einbau eines elektrischen Handtuchwärmekörpers im Badezimmer mit Abmessungen von mind. 50 x 120 cm; nicht bei Gewerbeeinheiten

#### 13.4 Ausstattung Küche / Teeküche <<

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



### 13.5 Außenzapfstellen <<

Erdgeschoss- & Staffelgeschoss-Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

Zusätzlich erhält jedes Gebäude eine von innen absperzbare frostsichere Außenzapfstelle für die Bewässerung des Gemeinschaftseigentums.

### 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. 9.5

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 Waschaum <<

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.

#### 14.8 Elektroinstallation Tiefgarage <<

Tiefgaragenbeleuchtung 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 elektrischer Haustüröffner u. Videogegensprechanlage (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers)

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

3 Deckenbrennstellen in E/A

12 Steckdosen

1 Koaxial-Wand-Anschluss für TV – angedacht Glasfaser nach Verfügbarkeit (wird aktuell geprüft)

alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers 1 LAN-Anschluss

1 Anschluss für Elektroherd

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Dunstabzug

1 Anschluss für ein Kochfeld

1 Anschluss für Kühlschrank

#### 14.11 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)

4 Steckdosen

1 Koaxial-Wand-Anschluss für TV – angedacht Glasfaser nach Verfügbarkeit (wird aktuell geprüft)

#### 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 Koaxial-Wand-Anschluss für TV – angedacht Glasfaser nach Verfügbarkeit (wird aktuell geprüft)

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

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Glasfaseranschluss vom örtlichen Anbieter (siehe Pkt. 14.19)
- 1 Doppel-Steckdose für Glasfasermodem und Router
- 1 Steckdose u. L.

#### 14.16 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

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

#### 14.17 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen / Dachterrassen <<

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

#### 14.18 Klingel- & Briefkastenanlage <<

Briefkastenanlage, Klingel und Wechselsprechanlage mit Videofunktion (Vorgabe nach Wahl des Bauträgers) Bei den Gewerbeeinheiten C45 und D66 wird keine Gegensprechanlage verbaut (weder Video- noch Wechselsprechanlage)

#### 14.19 Fernseh-, Internet- sowie Telefonanschluss <<

Es ist ein Open-Access Glasfaseranschluss geplant mit welchem die Versorgung von Telefon, Internet sowie TV erfolgt. Die Anschlüsse werden vom Hausanschluss/Technikraum an eine Glasfaser-Anschlussdose in den Abstellraum / Abstellfläche der jeweiligen Wohnung geführt. Der Verkäufer beabsichtigt zu diesem Zweck einen Versorgungsvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren mit einem Fachunternehmen abzuschließen. Die jeweiligen Enderwerber treten in alle Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Versorgungsvertrag des Verkäufers ein. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse, sowie der Abschluss entsprechender Tarife inkl. TV-Paketen obliegt dem Erwerber der Wohnung. Im Flur 1 Leerrohr inkl. Telefonleitung (siehe Elektroinstallation). Der Hausanschluss erhält einen Anschluss für TV und Telefon nach jeweilig verfügbarem Anbieter, dieser wird in den Hausanschlussraum / allgemeinen Kellerraum geführt. Die Anmeldung der einzelnen Anschlüsse obliegt dem Erwerber der Wohnung.

#### 14.20 Elektroinstallation Bürofläche (Gewerbeeinheiten) <<

- Je 3-Raum-Büro:
- 25 Steckdosen
- 1 Glasfaseranschluss, Position nach Wahl des Bauträgers

- 4 Netzwerk Doppeldosen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für ein Kochfeld
- 1 Anschluss für Kühlschrank

Je 5-Raum-Büro:

- 30 Steckdosen
- 1 Glasfaseranschluss, Position nach Wahl des Bauträgers
- 8 Netzwerk Doppeldosen
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für ein Kochfeld
- 1 Anschluss für Kühlschrank

Die Gewerbeeinheiten C45 und D66 erhalten keine Gegensprechanlage (weder Video- noch Wechselsprechanlage)

## 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 Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster hergestellt.

### 16.2 Gehwege <<

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

entsprechendem Unterbau gepflastert. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten, welche betoniert sind und keine weitere Überdeckung benötigen.

### 16.3 Fahrradstellplätze <<

Gemäß Freiflächenplan wird ein überdachter Fahrradstellplatz (abschließbar) je Hauseingang vorgesehen. Sollte die Stadt / Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

### 16.4 Feuerwehrzufahrten <<

Feuerwehrzufahrten 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 – soweit zwingend notwendig – ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt und eingezäunt.

### 16.6 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einem Sichtschutz 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 Ver fugungen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 5246o 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, Schmierem, 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 Rolltore, 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 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.

### 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 <<

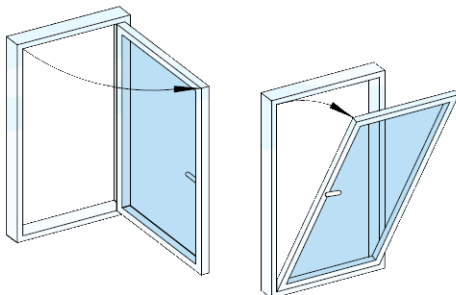
Gerade in Neubauten ist es besonders wichtig, von Anfang an bewusst zu heizen und zu lüften. Neben der alltäglich produzierten Feuchtigkeit durch Kochen oder Duschen geben in neuen Gebäuden auch die frischen Baustoffe zunächst noch Feuchtigkeit ab – die so genannte Restbaufeuchte.

Hinweis zur Tauwassergefahr:

Es ergeben sich insbesondere in den Kellerräumen - vor allem im Frühjahr und Sommer - Lüftungsprobleme mit Tauwassergefahr. Durch das sich nur langsam erwärmende Erdreich wird der Keller bis weit ins Jahr kühl gehalten. Gelangt nun warme Außenluft in den Kellerraum, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den kalten Kellerwänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. Keller und kühle Nebenräume sollten deshalb in der Übergangszeit nur nachts gelüftet werden. Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter wie Papier oder Leder und andere hochwertige Nutzungen, eignet sich der Keller nur, wenn er beheizt wird.

## 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





*Wir verwirklichen Wohnträume*

in der Küche: 18 bis 20 Grad

im Flur 15 bis 18 Grad

*Exklusiv*