



*Wir verwirklichen Wohnträume*

Vorläufige Bauleistungsbeschreibung vom 20. Oktober 2020

## **NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES**

**(HAUS B)**

Mit 11 Wohnungen, sowie 10 Außenstellplätzen

**Heverstrom 37, 25704 Meldorf**

**Neubaugebiet „An der Süderau“**

Ein Bauprojekt der Wohnanova Süderau GmbH & Co. KG



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## 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 Wände Erd- & Obergeschosse.....	6
4.4 Geschossdecken .....	6
4.5 Treppen .....	6
<b>5. Dach</b> .....	<b>6</b>
5.1 Dachkonstruktion .....	6
5.2 Klempnerarbeiten .....	6
<b>6. Fassade</b> .....	<b>6</b>
6.1 Vollwärmeschutz .....	6
6.2 Außenputz .....	7
<b>7. Fenster, Fensterbänke &amp; Fenstertüren</b> .....	<b>7</b>
7.1 Fensterbänke außen.....	7
7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich .....	7
7.3 Fensterbänke innen.....	7
7.4 Sonnenschutz .....	8



*Wir verwirklichen Wohnträume*

<b>8. Türen</b> .....	<b>8</b>
8.1 Innentüren Technik-/Heizungsraum.....	8
8.2 Haustüren.....	8
8.3 Wohnungseingangstüren .....	8
8.4 Innentüren .....	8
8.5 Schließanlage.....	8
<b>9. Innenausbau</b> .....	<b>9</b>
9.1 Innenputz .....	9
9.2 Treppenhaus .....	9
9.3 Estriche.....	9
9.4 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenwahl .....	9
9.5 Malerarbeiten .....	10
<b>10. Heizung &amp; Warmwasserversorgung</b> .....	<b>10</b>
<b>11. Lüftung</b> .....	<b>10</b>
<b>12. Balkone, Vordächer, Terrassen</b> .....	<b>11</b>
<b>13. Sanitäre Ausstattung</b> .....	<b>11</b>
13.1 Sanitäre Rohinstallation .....	11
13.2 Ausstattung Bad .....	11
13.3 Ausstattung Küche .....	14
13.4 Außenzapfstellen.....	15
13.5 Wasserversorgung.....	15
13.6 Abwasserentsorgung.....	15
<b>14. Elektrische Ausstattung</b> .....	<b>14</b>
14.1 Grundsätzliches.....	14
14.2 Elektroversorgung .....	14
14.3 Elektroinstallation Technik-/Heizungsraum u. Fahrrad-/KIWA-/Rollatoren-Raum	14
14.4 Elektroinstallation Treppenhaus .....	14
14.5 Elektroinstallation Hauseingang .....	14
14.6 Elektroinstallation Wohnung Diele / Flur .....	15
14.7 Elektroinstallation Wohnung Wohnzimmer / Esszimmer / Kochen .....	15
14.8 Elektroinstallation Wohnung Schlafzimmer .....	15
14.9 Elektroinstallation Wohnung Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer .....	15
14.10 Elektroinstallation Wohnung Abstellraum/Gäste-WC .....	15
14.11 Elektroinstallation Wohnung Bad.....	15
14.12 Elektroinstallation Wohnung Terrassen / Balkone .....	15



*Wir verwirklichen Wohnträume*

14.13 Klingel- & Briefkastenanlage .....	16
14.14 Fernseh- & Telefonanschluss .....	16
<b>15. Technische Ausstattung .....</b>	<b>16</b>
15.1 Aufzug / Lift .....	16
<b>16. Außenanlage.....</b>	<b>16</b>
16.1 PKW-Stellplätze .....	16
16.2 Geh- & Radwege .....	16
16.3 Fahrradstellplätze.....	16
16.4 Feuerwehrzufahrten .....	17
16.5 Kinderspielplatz .....	17
16.6 Mülltonnenplatz .....	17
<b>17. Baureinigung.....</b>	<b>17</b>
<b>18. Wichtige Hinweise .....</b>	<b>17</b>
18.1 Abweichungen & Änderungen von der Bauleistungsbeschreibung .....	17
18.2 Maßentnahmen.....	17
18.3 Ausschluss von gezeichneten Inhalten.....	17
18.4 Information zu Fliesen & Fugen .....	17
18.5 Wartungspflicht.....	18
18.6 Sonderwünsche .....	18
18.7 Wohnraumlüftung.....	19
<b>19. Anhang – richtig Heizen &amp; Lüften .....</b>	<b>20</b>
(Eine Empfehlung der deutschen Energieagentur)	



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## 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 beigefügt, deren Bestandteil auch diese Baubeschreibung ist.

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

### 2.2 Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Baugesuch)
- 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-Haus erstellt. Bescheinigungen über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) können als Sonderwunsch für eine Kostennote in Höhe von 150,00 € je Wohneinheit in Auftrag gegeben werden.

### 4.2 Fundamente <<

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



*Wir verwirklichen Wohnträume*

#### **4.3 Wände Erd- & Obergeschosse <<**

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung, mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder 2-schalig mit Kalksandstein/Verblender 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 z. B. Anforderungen bezüglich Erdbebensicherheit gerecht zu werden.

#### **4.4 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 Wohnetagen wird tapezierfähig gespachtelt übergeben.

#### **4.5 Treppen <<**

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

### **5. Dach <<**

#### **5.1 Dachkonstruktion <<**

Die Flachdachkonstruktion wird entsprechend dem Wärmeschutznachweis gedämmt und fachmännisch mit PVC abgedichtet. Die Flachdachkonstruktion mit Attikaabschluss erhält entsprechend dem Wärmeschutznachweis eine Gefälledämmung und wird entsprechend der Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet - PVC oder Bitumenbahnen - nach Wahl des Bauträgers.

#### **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. Nach Wahl des Bauträgers werden auf Teilflächen Verblendmauerwerk oder Riemchen verbaut - falls erforderlich, mit Kerndämmung aus Mineralfaser gemäß Wärmeschutznachweis. Farbe und Ausführung nach Wahl des Bauträgers. Verfugungsfarbe nach Wahl des Bauträgers und Farbauswahl des Verblendmauerwerks oder Riemchen. Alternativ zum WDVS kann – nach Wahl des Bauträgers - ein 2-schaliges Mauerwerk mit Kalksandstein und Außenputz erstellt werden. Die Ausführung erfolgt gemäß der neuesten Energieeinsparverordnung nach KfW 55.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## 6.2 Außenputz <<

Der Außenputz wird als Reibeputz 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 Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt. Abweichungen können auf Grund der Ausführungspläne in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen.

### 7.1 Fensterbänke außen <<

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

### 7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff außen in weiß oder dunkel grau/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. In den Badezimmern werden die Fensterflächen - soweit vorhanden - voll- oder teilsatiniert, nach Wahl des Bauträgers. Ausgenommen hiervon sind Fenstertüren zu den Balkon- oder Terrassenbereichen. Diese sind als Fenstertür komplett zu öffnen. K-Werte gemäß Nachweis nach Energieeinsparverordnung.

Sollten Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen in Breite der Fenstertüren gemäß Plan an der Außenseite eine Entwässerungsrinne erhalten, um die Austrittsstufe von 15 cm Höhe auf 5 cm Höhe zu reduzieren, wird dadurch zwar nicht die DIN 18040-2 (Barrierefreiheit), aber die entsprechende Dachdecker-Richtlinie des deutschen Dachdeckerhandwerks eingehalten. Der Käufer erklärt sich damit ausdrücklich einverstanden.

### 7.3 Fensterbänke innen <<

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



*Wir verwirklichen Wohnträume*

#### **7.4 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 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 Baugesuchplänen bzw. den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

#### **8.1 Innentüren Technik-/Heizungsraum <<**

Je nach Erfordernis werden feuerhemmende Stahltüren in T30 oder T30RS ausgeführt. Diese Räume – soweit erforderlich – erhalten Standardtüren in verzinkter Ausführung oder alternativ Türen eines Trennwandsystems. Die Breite der Türen beträgt ca. 100 cm.

#### **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 Türschwellenbereich. Drücker Garnitur in Alu oder Edelstahl. Breite 100 cm.

#### **8.4 Innentüren <<**

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profiliert Zarge, 2-teiligen Rosetten-Drücker-Garnituren, Türhöhe ca. 2,10 m. 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 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 76 cm. Der Maximalpreis pro Tür, inkl. Drücker beträgt 220 €, inkl. MwSt.

#### **8.5 Schließanlage <<**

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und KIWA-, Rollatorenraum und Fahrradraum/-schuppen. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## **9. Innenausbau <<**

### **9.1 Innenputz <<**

Der Innenputz in den Wohnungen und im Treppenhaus wird als einlagiger Kalkzementputz oder Gipsputz an den Wänden ausgeführt. Die Stärke beträgt ca. 1,5 cm. Der Putz ist zur Weiterbearbeitung mit mittelschweren bis schweren Tapeten, Raufaser oder Finish-Putze (Scheibenputz oder grober Reibeputz) 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 werden mit Granit oder Feinsteinzeug-Fliesen belegt, nach Wahl des Bauträgers. Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Treppenhäuser werden mit Rauputz versehen und weiß gestrichen.

Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

### **9.3 Estriche <<**

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

### **9.4 Bodenbeläge Wohnungen & Fliesenauswahl <<**

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

Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 22,00 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis 10 m<sup>2</sup>). Bei Mindermengen erfolgt keine Erstattung. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal und andere Verlegemuster sowie andere, nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten.

Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € je m<sup>2</sup> ausgestellt.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 22,00 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Verfliesung der Wände in den Bädern und WCs bis ca. 1,20m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Die Verlegung erfolgt im Kreuzfugensystem. Diagonal sowie andere, nicht dem Standard entsprechende Fliesen sind nicht im Preis enthalten. Die Eckkanten werden in PVC-Profil ausgeführt.

Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € je m<sup>2</sup> ausgestellt.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

Für den Wohnbereich, Flur, Abstellraum, die Kinder- und Schlafzimmer ist die Verlegung eines Bodenbelags mit einem Materialpreis bis 20,00 € brutto je m<sup>2</sup> (Einkaufspreis Bauträger) im Kaufpreis enthalten. Beim Wegfall der Bodenbeläge im Wohnbereich oder der Kinder- und Schlafzimmer erfolgt eine Gutschrift in Höhe von 30,00 € je m<sup>2</sup>.

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

## **9.5 Malerarbeiten <<**

Die Wände im Technik-/Heizungsraum und im KIWA-, Rollatoren-/Fahrradraum werden gestrichen, der Fußboden wird nur mit einer Grundierung versehen.

Die Malerarbeiten in den Wohnungen auf der genannten Putzfläche (Pkt. 9.1) in der Farbe Weiß, sind im Kaufpreis bereits enthalten. Sonderwünsche können berücksichtigt werden.

## **10. Heizung & Warmwasserversorgung <<**

Es wird ein zentrales Wärmepumpen-Hybridsystem (Luftwärme/Gas) installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen zentralen Warmwasserspeicher oder einzelne Frischwasserstationen in den Wohnungen.

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, WCs und Abstellräumen 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. Wird das Lüftungskonzept nach Wärmebedarfsberechnung nicht gefordert, erfolgt die Erstellung des Lüftungskonzeptes auf Kosten des Erwerbers.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

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 <<**

Balkone, Terrassen und Dachterrassen erhalten einen Belag aus grauen oder anthrazit gefärbten Betonwerk-Steinplatten (Abmessung 40 x 40 cm o. 30 x 30 cm 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. Der Balkon wird frei hängend, mit Betonstützen oder als Vorsatzbalkon ausgeführt. 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 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.

### **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.

Je Wohnung wird im Hauptbad ein zusätzlicher Kaltwasseranschluss und ein Abfluss für die Waschmaschine hergestellt.

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

1 Waschtisch Bad ca. 60 cm breit u.

1 Waschtisch Gäste-WC - wenn vorhanden - ca. 45 cm breit

**Hersteller: Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**

1 Waschtischarmatur (+ eine weitere Waschtischarmatur Gäste-WC – wenn vorhanden)

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



1 Acryl- oder Mineralguss Flachduschwanne: ca. 120 cm x 120 cm (Hausmarke) einschließlich

1 Überkopfbrause-Set mit Thermostattarmatur (inkl. Kopf- und Handbrause)

**Hersteller: hansgrohe – Kollektion Crometta**

1 Echtglas-Duschtür (Materialpreis bis max. 550,00 € inkl. MwSt.) – Hausmarke





*Wir verwirklichen Wohnträume*

1 Acrylbadewanne (Hausmarke) ca. 170 cm x 70 cm bis ca. 180 cm x 80 cm je Platzangebot  
1 Einhand-Wannenbatterie für Wandmontage inkl. Handbrause – bei 3 oder 4-Zimmer  
Wohnungen - **Hersteller: Grohe – Kollektion: Eurocube**



1 Tiefspül-Hänge-WC spülrandlos (2 Tiefspül-Hänge-WCs wenn Gäste-WC vorhanden)  
**Hersteller: Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0**  
inkl. Kunststoffsisitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste  
**Hersteller: Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom**





*Wir verwirklichen Wohnträume*

### **13.3 Ausstattung Küche <<**

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

### **13.4 Außenzapfstellen <<**

Erdgeschosswohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle. Eine zusätzliche Außenzapfstelle erhält der Technikraum.

### **13.5 Wasserversorgung <<**

Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

### **13.6 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 Zeitempomat

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 Technik-/Heizungsraum u. Fahrrad-/KIWA-/Rollatoren-Raum <<**

1 Deckenbrennstelle in E/A

1 Steckdose – u. L.

### **14.4 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)

### **14.5 Elektroinstallation Hauseingang/Zuwegungen <<**

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder am Hauseingang und eine weitere Beleuchtung der Zuwegung.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

#### **14.6 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 inkl. Videogegensprechanlage  
(nach Wahl des Bauträgers)

#### **14.7 Elektroinstallation Wohnungen Wohnzimmer / Essen / Kochen <<**

- 2 Deckenbrennstellen in E/A
- 12 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers
- 1 Anschluss für Elektroherd/Kochfeld
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Kühlschrank

#### **14.8 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<**

- 1 Deckenbrennstelle in WS (2 Schalter)
- 1 Deckenbrennstelle in WS (1 Schalter) im Ankleidebereich (falls vorhanden)
- 2 Steckdosen im Ankleidebereich (falls vorhanden)
- 4 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers

#### **14.9 Elektroinstallation Wohnungen Kinder-, Gäste- / Arbeitszimmer <<**

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 4 Steckdosen
- 1 Fernsehanschluss z.B. Unitymedia oder vergleichbar, wenn am Bauplatz verfügbar, alternativ Sat-Anlage / ein Receiver ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers

#### **14.10 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum/Gäste-WC <<**

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

#### **14.11 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<**

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken

#### **14.12 Elektroinstallation Wohnungen Balkone / Terrassen <<**

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



*Wir verwirklichen Wohnträume*

#### **14.13 Klingel- & Briefkastenanlage <<**

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

#### **14.14 Fernseh- & Telefonanschluss <<**

Im Flur in der Wohnung 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.

### **15. Technische Ausstattung <<**

#### **15.1 Aufzug / Lift <<**

Es wird ein 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. Ab einer Gebäudehöhe von mehr als 5 oberirdischen Etagen wird ein Aufzug auch für Krankenträger oder als Lastaufzug installiert.

#### **16. Außenanlage <<**

Ausführung nach genehmigtem Freiflächenplan (siehe Außenanlagenplan). Das Grundstück wird planiert und mit Rasen eingesät und erstmalig begossen. 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 sofern vorhanden, werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster hergestellt, alternativ als Asphaltfläche, nach Wahl des Bauträgers.

#### **16.2 Gehwege <<**

Es erfolgt eine Verlegung von Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster auf den Zuwegungen für Fußgänger, alternativ als Asphaltfläche, nach Wahl des Bauträgers. Befahrbare Flächen werden mit Verbund- Uni-Ökosteinpflaster und entsprechendem Unterbau gepflastert, alternativ als Asphaltfläche, nach Wahl des Bauträgers.

#### **16.3 Fahrradstellplätze <<**

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



*Wir verwirklichen Wohnträume*

#### **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 ein Kleinkindspielplatz nach der zum Planungszeitpunkt gültigen Spielplatzsatzung der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erstellt, soweit dieser zwingend erforderlich bzw. vorgeschrieben ist.

#### **16.6 Mülltonnenplätze <<**

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

#### **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.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## 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, Schmieren, 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, Aufzugsanlage, 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.



*Wir verwirklichen Wohnträume*

## 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)

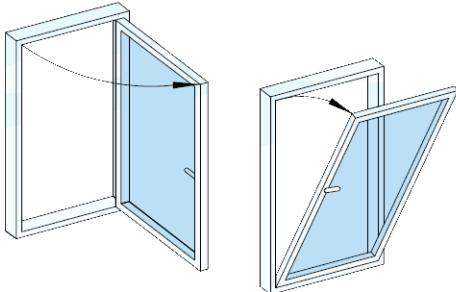
In den ersten 2-3 Jahren muss daher regelmäßig eine Stoßlüftung erfolgen. Schimmelpilzbildung aufgrund zu hoher Luftfeuchtigkeit ist daher kein bautechnischer Mangel.

## 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 langzeitig 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 Hydrokulturpflanzen 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