

## Bauleistungsbeschreibung „Lindahof IV“

Stand 25.05.2022

### NEUBAU VON 1 MEHRFAMILIENHAUS

6 Wohnungen, 3 Carports, 8 Außenstellplätze

Bauanschrift: Lindahof, Karl Föckerer Str , 94474 Vilshofen

Ein Bauprojekt der HP-Bau GmbH



Bild dient nur zur Veranschaulichung

## 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, Gebäudeenergiegesetz und statische Berechnungen.

## 2. Planungsleistungen <<

Zu den Planungsleistungen gehören:

- Die Planung (Bauantrag)
- Die Statik
- die Ausführungsplanung
- 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.

### 4.2 Fundamente <<

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

#### 4.3 Betonsohle <<

Ausführung aller Betonbauteile in den entsprechenden Expositionsclassen gemäß statischer Anforderung.

Bodenplatte (Erdgeschosssohle) aus Stahlbeton, in erforderlicher Stärke und Bewehrung (Eisenanteil) gemäß statischer Berechnung mit umlaufendem Fundamentanker.

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

Alle Außenwände werden als Mauerwerk, oder je nach Erfordernis als Stahlbetonausführung erstellt. Die Innenwände bestehen aus Mauerwerk/Trockenbau oder mit 11,5, 17,5, 24 oder 30 cm Stärke sowie der statisch erforderlichen Rohdichte.

Teilweise können Wandscheiben in Stahlbeton ausgeführt werden, wenn dies statisch gefordert ist, um Anforderungen der Erdbbensicherheit gerecht zu werden.

#### 4.5 Geschossdecken <<

Alle Massivdecken werden aus Stahlbeton nach Vorgabe der statischen Berechnung gefertigt. Bei Filigrandecken werden die Elementfugen verspachtelt, und die Decken weiß gestrichen.

#### 4.5 Treppen <<

Alle Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton gefertigt.

### 5. Dach <<

#### 5.1 Dachkonstruktion <<

Die Flach-/Pulldachkonstruktion erhält einen Dachstuhl aus Nadelholz gemäß statischer Berechnung und wird gemäß Gebäudeenergiegesetz gedämmt und entsprechend den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks abgedichtet (z. B. 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 Außenputz <<

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

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

## 7. Fenster, Fensterbänke & Fenstertüren <<

Fenster & Fenstertüren werden gemäß den Baugenehmigungsplänen ausgeführt.

Abweichungen können aufgrund der Ausführungsplanung in Rücksprache mit den jeweils betroffenen Erwerbern vorkommen.

### 7.1 Fensterbänke außen <<

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt. Farbe nach Wahl des Bauträgers.

### 7.2 Fenster & Fenstertüren im Wohnbereich <<

Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff außen in Brauntönen / Holz Optik, 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.

Uw-Werte der Fensterelemente entsprechen dem Gebäudeenergiegesetz.

Ein Zugang (1 Terrassen-/Balkontür) auf die Terrasse, Balkon und Dachterrasse im Staffelgeschoss (soweit vorhanden) wird – entgegen der Dachdeckerrichtlinie - annähernd stufenlos hergestellt - Austrittsstufe von Innen ca. 2 cm Höhe, Außen ca. 5 cm. Vor den Fenster-/Türelementen wird außen eine Akutren-Rinne in ca. 10 cm Breite in Länge der Fenster-/Türelemente verbaut. Der Käufer erklärt sich damit einverstanden. Die übrigen Zugänge erhalten keine Flachschwelle, sondern Standardfensterprofile.

Wird darüber hinaus eine Nullbarriere/Nullschwelle als Sonderwunsch vom Erwerber gewünscht, ist dieses ausdrücklich im Bemusterungsgespräch schriftlich zu vereinbaren.

### 7.3 Fensterbänke innen <<

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

### 7.4 Sonnenschutz <<

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten elektrische Rollläden mit einem Standard-Bedienschalter. Bäder ab 1. OG, Treppenhaus-, runde oder spitz zulaufende 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 verbaut, welche die Öffnung der Rollos bei Stromausfall ermöglicht.

## 8. Türen <<

Türen werden gemäß den Abgeschlossenheitsplänen ausgeführt.

### 8.1 Haustüren <<

Das Türelement im Haupteingang wird in Aluminium oder Kunststoff ausgeführt, Türfüllung mit Verbund-Sicherheitsglas. 2- bzw. 3-teilige Haustürbänder (abhängig von Türgewicht und Herstellervorgabe), Sicherheitsbeschlag (Panikschloss) und elektrischer Türöffner.

### 8.2 Wohnungseingangstüren <<

Türelement schallgedämmt, Oberfläche CPL „weiß“. Absenkbare Schallex-Schiene im Türschwellerbereich und inkl. Spion. Drückergarnitur in Edelstahl.

### 8.3 Innentüren <<

Oberflächen CPL-beschichtet, Tür-Blatt (volle) Röhrensteg-Mittellage mit profilierter 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 Erstattung bei Wegfall einer Tür, inkl. Zarge, Drücker und Einbau beträgt 220,00 € inkl. MwSt. (Material + Arbeitsleistung).

### 8.4 Schließanlage <<

Zentralschlüssel für Haustür, Wohnungstür und Kellerersatzraum. Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.

### 8.5 Aufzug als Scherenhubtisch zur Tiefgarage<<

entfällt

## 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. Nach dem Finish Putz, werden die Kompletten Wände Weiß gestrichen. In den Bädern wird ein Gipsputz (z. B. Aqua Protect oder gleichwertig), alternativ Kalkzementputz aufgetragen.

### 9.2 Treppenhaus <<

Treppenläufe, Treppenpodeste und gemeinschaftlich genutzte Flurbereiche werden gefliest. Die Fliesen werden vom Bauträger bestimmt. Trittstufen und sichtbare Abschlusskanten

erhalten eine Edelstahlleckschutzschiene oder Pvc Eckschutzschienen (Auswahl Bauträger) Innengeländer bzw. Handläufe werden in Edelstahl ausgeführt. Die Treppenhäuser werden glatt verputzt, und weiß gestrichen. Die Deckenunterseiten werden glatt verspachtelt und weiß gestrichen.

#### 9.4 Estriche <<

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

#### 9.5 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 25,00 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Bodenfliesen erhalten: Bäder, WCs, Küchen (offene Küche bis max. 10 m<sup>2</sup>) Dielen und Abstellräume in den Wohnungen. Bei Mindermengen (offene Küche) erfolgt keine Erstattung.

Wandfliesen im Format 30 x 60 cm mit einem Materialpreis von bis zu 25,00 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einkaufspreis Bauträger). Verfliesung der Wände in den Bädern und WCs bis ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch. Die Ecken werden als PVC-Profil ausgeführt. Die Verlegung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt im geraden Verband (keine Diagonalverlegung). Fliesensockel werden aus Fliesen zugeschnitten. Bei Wegfall ganzer Fliesenflächen auf Kundenwunsch wird eine Gutschrift in Höhe von 40,00 € inkl. MwSt. je m<sup>2</sup> Fliesenfläche ausgestellt.

Für den Wohnbereich, Flur, Abstellraum, die Kinder- und Schlafzimmer ist die Verlegung eines Bodenbelags mit einem Materialpreis bis 20,00 € inkl. MwSt. 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 sind Wartungsfugen und unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung.

#### 9.6 Malerarbeiten <<

Die Wände im KIWA-, Rollatoren-/Fahrradraum werden weiß gestrichen, der Fußboden wird mit einer Grundierung versehen.

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

## 10. Heizung & Warmwasserversorgung <<

Es wird ein zentrales Wärmepumpensystem (Luftwärme) 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. Hierrüber wird auch die vorgeschriebene Wartung sichergestellt.

## 11. Lüftung <<

Die Entlüftung von innenliegenden Bädern und WCs erfolgt über eine Zwangsentlüftung. 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 der jeweiligen 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.

Die Balkonbrüstung wird in lackiertem, pulverbeschichtetem oder verzinktem Stahl (alternativ Edelstahl) und einer Sichtverblendung aus Milchglas geliefert. Die Brüstung im Dachgeschoss kann alternativ massiv gemauert werden, gemäß den bautechnischen Vorschriften. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Der Eingangsbereich wird zum Schutz vor Regen überdacht. Die exakte Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

## 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 ein Waschmaschinen Anschluss und ein Abfluss installiert. Im Heiz-/Technikraum wird 1 allgemeines Ausgussbecken und 1 allgemeiner 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.

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 Ausstattung des Bades ausschlaggebend. 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 oder vergleichbare Marke**

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

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





Badewanne - sofern in der Planung vorgesehen:

1 Acrylbadewanne: (ca. 170 cm x 70 cm bis ca. 180 cm x 80 cm je Platzangebot) z. B. Hausmarke  
1 Einhand-Wannenbatterie für Wandmontage inkl. Handbrause

**Hersteller: Grohe – Kollektion: Eurocube oder vergleichbare Marke**



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

**Hersteller: Hansgrohe – Kollektion Crometta oder vergleichbare Marke**

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

1 gefliester Duschbereich – inkl. Ablaufrinne (an der Wandseite) nach Wahl des Bauträgers –  
Fläche ca. 1,20 x 1,00 cm



1 Tiefspül-Hänge-WC spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0 oder vergleichbare Marke**

inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste

Hersteller: **Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom oder vergleichbare Marke**



### 13.3 Ausstattung Gäste-WC (ggf. optional möglich) <<

1 Tiefspül-Hänge-WC spülrandlos - Hersteller: **Villeroy & Boch – Serie Subway 2.0 oder vergleichbare Marke**

inkl. Kunststoffsitz und Soft-Close-Funktion, sowie Spülkasten mit Stopp-Taste

Hersteller: **Geberit – Kollektion Sigma 30 weiß/chrom oder vergleichbare Marke**

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

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

(soweit lt. Planung vorhanden)

#### 13.4 Ausstattung Küche <<

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

#### 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

E/A = Ein-/ Ausschaltleitung –

WS = Wechselschaltleitung –

u. L. = unter Lichtschalter

AZ = Schaltung über Zeitautomat

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

Internett Anschlussdose gegen Aufpreis möglich

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 Treppenhaus <<

Hauseingangs- und Treppenhausbeleuchtung mit automatischer Schaltung (AZ).

Je Geschoss 1 Beleuchtungskörper, bzw. nach Erfordernis auch mehr. Vor jeder Wohnungstür ein Klingeltaster und auf jeder Etage ein Rauchwarnmelder.

#### 14.4 Elektroinstallation Hauseingang <<

Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder.

#### 14.5 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)

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

- 3 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
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Anschluss für ein Kochfeld
- 1 Anschluss für Kühlschrank

#### 14.7 Elektroinstallation Wohnungen Schlafzimmer <<

- 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

#### 14.8 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

#### 14.9 Elektroinstallation Wohnungen Abstellraum / Abstellfläche <<

- 1 Deckenbrennstelle in E/A
- 1 Steckdose u. L.
- 1 Doppelsteckdose für die Waschmaschine und Trockner

#### 14.10 Elektroinstallation Wohnungen Bad <<

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

#### 14.11 Elektroinstallation Wohnungen Gäste-WC (ggf. optional möglich) <<

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

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

- 1 Wandauslass für Außenleuchte inkl. Beleuchtungskörper (von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

#### 14.13 Klingel- & Briefkastenanlage <<

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

#### 14.14 Fernseh- & Telefonanschluss <<

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.

### 15. Technische Ausstattung <<

#### 15.1 Aufzug / Lift <<

Es wird ein Fahrstuhl/Homelift in dem dafür massiv erstellten Fahrstuhlschacht eingebaut. Türen an Schacht und Kabinen bestehen aus Stahl. Haltestellen auf allen Ebenen.

### 16. Außenanlage <<

Ausführung nach genehmigten 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 werden in Verbund- oder Uni-Ökosteinpflaster hergestellt. Die Carports werden, wie auf den Plänen gezeigt, direkt vor dem Wohngebäude realisiert. Sie bestehen aus einer Stahl-/Holzkonstruktion und einem Folien- bzw. Blechdach.

#### 16.2 PKW-Ladestation <<

Um einen späteren Anschluss einer Ladestation zu ermöglichen, wird ein Leerrohr zu jedem PKW-Stellplatz/Carport gelegt. Darüber hinaus wird - im Gemeinschaftstechnikraum - eine Fläche für den Anschluss eines Lademanagements freigehalten.

#### 16.3 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.

#### 16.4 Fahrradstellplätze <<

Es werden gemäß dem Freiflächenplan dargestellte Fahrradstellplätze auf einem befestigten Stellplatz hergestellt, soweit erforderlich. Die Entscheidung über die Umsetzung (Verkleidung, mit/ohne Dach, Dachbegrünung) trifft am Ende der Bauträger. Die Ansicht dient nur zur Veranschaulichung. Sollte die Stadt/Gemeinde des hier genannten Bauplatzes eine Fahrradstellplatzsatzung aufgestellt haben, so wird diese in der Planung berücksichtigt.

#### 16.5 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.

#### 16.6 Kinderspielplatz <<

Sofern behördlich gefordert, erfolgt die Errichtung eines Kinderspielplatzes in der Art und Ausstattung, die in den behördlichen Satzungen zur Zeit der Baugenehmigung festgeschrieben sind und für das Grundstück Anwendung finden.

#### 16.7 Mülltonnenplätze <<

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze gemäß Freiflächenplanung angelegt. Dieser Platz wird gepflastert.

### 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.

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. 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-, Abstellraum- und Badentlüftung, ebenso besitzen die Wohnungen Nachströmelemente für die automatische Zuluft und/oder eine dezentrale Lüftung. Das Gebäude ist entsprechend hochwertig und energieeffizient erbaut. 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.

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.

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

### 19. 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.

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

#### 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.

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.