

*Zuhause sein  
ist ein Gefühl*

## **BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

NEUBAU VON 5 MEHRFAMILIENHÄUSERN

MIT 30 GARAGEN UND 15 CARPORTS

GROß MUNZEL - BG "ÖSTLICH HOLTENSER STRAßE" / STAND 09-2020



### **ALLGEMEINE GRUNDLAGEN:**

Diese Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die Zeichnungen des Projektes. Geringfügige Änderungen, insbesondere durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner, bleiben vorbehalten. Möblierungen, außer die Sanitärobjekte im Bad wie unter Punkt 7 beschrieben, sind nicht im Leistungsumfang enthalten und bilden lediglich die Grundlage für die Installationen und Gestaltung. Alle zu erbringenden Leistungen entsprechen den DIN-Vorschriften, der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung, der bauaufsichtlichen eingeführten Schallschutznorm DIN 4109:1989, Beiblatt 2 erhöhter Schallschutz sowie dem derzeit aktuellen Stand der Technik.

### **1. PLANUNG**

Der Bauantrag, der Entwässerungsantrag, die Statik, der Wärmeschutznachweis sowie sämtliche Genehmigungs- und Prüfkosten sind im Kaufpreis enthalten.

Sämtliche nichttragenden Innenwände können, während der Baubesprechung - wenn es nach dem Bautenstand noch möglich ist - durch den Käufer verändert werden. Etwaige Mehrkosten für Planung und Ausführung werden durch den Käufer übernommen.

### **2. BAULEITUNG**

Ab Beginn der Bauzeit bis zur Beendigung der Gewährleistungszeit stehen unsere Bauleiter / Architekten / Ingenieure als Ansprechpartner für die Käufer zur Verfügung.

Um die zugesagte Qualität gewährleisten zu können, wird während der Bauzeit zusätzlich zur üblichen Bauleitung eine interne Qualitätskontrolle durch unser Sachverständigenbüro vorgenommen. Am Ende der Bauzeit wird ein Blower-Door-Test durchgeführt, um die Dichtigkeit und damit auch die Einhaltung des Wärmeschutznachweises zu prüfen.

### **3. ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / HAUSANSCHLÜSSE**

Erdarbeiten zur Erstellung der Außenanlagen und des Gebäudes sind im Leistungsumfang enthalten und werden unter Berücksichtigung des Bodengutachtens ausgeführt.

#### **3b Außenanlage:**

Unter Berücksichtigung rechtlicher Belange sowie Erfordernissen aus dem Bodengutachten wird der Baukörper inkl. erforderlicher Erdarbeiten und Abdichtung auf dem Grundstück errichtet.

Zuwegungen sowie Einfahrten werden mit grauen und Stellplätze mit anthrazitfarbigen Betonsteinen inkl. Borde auf frostsicherem Unterbau bei entsprechender Entwässerung gepflastert. Das Haus erhält einen Spritzschutzstreifen mit Vlieseinlage.

Ausgewiesene Grünflächen werden zur Vorbereitung einer eventuellen Begrünung mit vorhandenen Boden vorprofiliert.

Das Anlegen der gemeinschaftlichen Grünflächen erfolgt mittels Raseneinsaat. Gartenflächen, die den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind, werden von den jeweiligen Eigentümern selbst gestaltet und angelegt (die hierdurch entstehenden Kosten sind nicht im Festpreis enthalten).

Die weiterführende Pflege von Pflanzen nach Abnahme ist nicht enthalten und ist von der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten.

Soweit bauordnungsrechtlich notwendig, werden geforderte Bäume / Sträucher in entsprechender Größe und Anzahl gepflanzt (Erstpflanzung). Die weiterführende Pflege nach Abnahme ist nicht enthalten und ist von der Eigentümergemeinschaft zu gewährleisten.

Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Terrassen werden wahlweise mittels anthrazitfarbigen oder grauen Betonsteinplatten (50cm x 50cm) im Splittbett errichtet und mit grauen Rasenborden eingefasst.

Höhenversprünge und Geländeanschlüsse an Nachbargrundstücken werden -soweit erforderlich- mittels Böschungen auf eigenem Grundstück mit dem anstehenden Oberboden vorprofiliert.

Eine Spielplatzfläche für die Hauseigentümer wird entsprechend den Vorschriften auf dem Grundstück vorgehalten.

### 3c Hausanschlüsse:

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse inkl. der Schmutz- und Regenwasserübergabeschächte sind im Kaufpreis enthalten.

Der Telefonanschluss wird bis in den Anschlussraum des Hauses verlegt. Die Verbindung des Hausanschlusses mit den Telefonkabeln innerhalb des Anschlussraumes erfolgt durch den jeweiligen Telefonanbieter bauseits.

Sofern die Möglichkeit eines Kabelanschlusses (z.B. Vodafone) besteht und die zukünftige Eigentümergemeinschaft den Anschluss wünscht, wäre die Koordination des Anschlusses während der Bauphase im Preis enthalten. Die Anschlusskosten sind nicht Leistungsumfang enthalten.

## **4. MAURERARBEITEN**

### 4a Fundamente und Sohle:

Die Fundamente werden frostfrei und nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Einmessung erfolgt durch ein öffentlich-bestelltes Vermessungsbüro.

### 4b Außenmauerwerk:

Das Außenmauerwerk wird nach statischen Erfordernissen in massiver Bauweise erstellt. Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend dem Ergebnis der Berechnung auf Grundlage der zur Zeit der Bauantragsstellung gültigen ENEC ausgeführt (ca. 20 cm Dämmung - WLG 035).

Das WDVS erhält einen weißen Silikatkratzputz (2-3mm Körnung) mit farblich abgesetzten Teilflächen. Hierbei ist der Helligkeitsbezugswert der Farbgebung <20.

4c Das Innenmauerwerk in Wohngeschossen wird nach statischen Erfordernissen massiv erstellt und erhält einen Gipsputz in Q2-Ausführung.

4d Erd- und Obergeschosdecken werden aus Stahlbetonfertigteilen mit glatter Untersicht hergestellt. Ist das Malergewerk Vertragsbestandteil, so ist das Schließen der Deckenfugen im Kaufpreis enthalten.

## 5. DACHDECKERARBEITEN / ZIMMERMANN SARBEITEN

Sämtliche Dächer und Balkone werden fachgerecht gemäß Vorschrift abgedichtet und über Zinkfallrohre entwässert. An den Übergängen zu den Grundleitungen im Erdreich werden Revisionsöffnungen erstellt (z.B. Loro-Standrohre).

Das Flachdach besteht aus einer massiven Stahlbetondecke. Durch die darauf fachgerecht verlegte Gefälledämmung wird gewährleistet, dass das anfallende Regenwasser zu den Entwässerungsrohren geführt wird.

## 6. ELEKTROINSTALLATION

6a Der Hausanschlussraum wird vorschriftsgemäß ausgestattet.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler. Allgemeiner Stromverbrauch von Treppenhaus, Aufzug Außenanlagen und Gemeinschaftsräumen wird über einen Gemeinschaftszähler gemessen.

6b Wohngeschosse:

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum einen Deckenauslass mit Schalter.

Es werden installiert im:

Wohnzimmer	8 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Schlafzimmer	6 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Kinderzimmer	4 Steckdosen, 1 TV-Anschluss
Terrasse/Balkon/Loggien	1 Steckdose abschaltbar, 1 Lampenauslass von innen schaltbar
Flur	2 Steckdosen, Klingelanlage kombiniert mit einer Haustürsprechanlage
Bad	4 Steckdosen, 1 Wandauslass über dem Waschtisch, 1 Anschluss für Handtuchheizkörper
Abstellraum (Wohnung)	3 Steckdosen, 1 Telefonanschluss
Küche	6 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss

Die Anschlüsse für eine Waschmaschine sowie einen Wäschetrockner sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Die Platzierung wird zusammen mit dem Käufer in der Planungsphase festgelegt.

Es werden moderne Kippschalter und Steckdosen in getrennten Stromkreisen mit Automatenversicherung eingebaut. Schalterprogramm von Busch - Jaeger SI Balance, Firma Jung AS oder gleichwertig. Die Unterverteilung der Wohnung wird im Abstellraum der jeweiligen Wohnung installiert.

Das Treppenhaus wird mit LED-Lampen gemäß Vorschrift beleuchtet.

Am Hauseingang wird eine Außenbeleuchtung (LED) mit Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter installiert.

Im Hausanschlussraum wird eine Steckdose und Beleuchtung installiert. Sofern vorhanden wird der separate Heizungsraum ebenfalls mit Steckdose und Beleuchtung ausgestattet.

## **7. SANITÄRINSTALLATION**

### 7a Material:

Wasserleitungen in den Wohnungen werden aus Mehrschichtverbundrohr, Steigleitungen aus Kupferrohr erstellt. Die Sanitärobjekte sind von der Fa. Duravit Model D-Code, Standard weiß oder gleichwertig. Die Aufputzarmaturen für Wanne, Waschtisch und Dusche sind von der Firma Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder gleichwertig.

### 7b Ausstattung Bad:

Ein Waschtisch, Breite ca. 80 cm, in Weiß mit Einhebelmischer, Exzenterverschluss und verchromten Röhrentraps, ein Wandtiefspül-WC in weiß mit 6 l Spülkasten (Vorwandinstallation) und Betätigung von vorn, eine barrierefreie bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne. Eine Duschtrennung ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird individuell in der Planungsphase besprochen.

In der Wohnung wird ein Waschmaschinenanschluss (Wasserzulauf, -ablauf, Stromversorgung) im Badezimmer oder Abstellraum installiert.

Die Bemusterung der Sanitärobjekte erfolgt mit den Fachberatern im Sanitärfachgroßhandel des ausführenden Installateurs.

### 7c Ausstattung Gäste-Bad - sofern vorhanden:

Ein Handwaschbecken, Breite ca. 45 cm, in Weiß mit Einhebelmischer, Exzenterverschluss und verchromten Röhrentraps, ein Wandtiefspül-WC in weiß mit 6 l Spülkasten (Vorwandinstallation) und Betätigung von vorn.

### 7d Küche:

Nach Angaben des Bauherrn werden Zu- und Abläufe für eine Spüle sowie Anschlussmöglichkeit für einen Geschirrspüler installiert.

7e Das Gebäude erhält eine Außenzapfstelle zur Bewässerung von Gemeinschaftsaußenflächen. Weiterhin werden im Heizungsraum eine Kaltwasserentnahmestelle sowie ein Ausgussbecken installiert.

7f Für die Abrechnung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden für jede Wohnung Messuhren installiert (siehe Allgemeine Hinweise).

## **8. HEIZUNGSINSTALLATION**

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Jeder Wohnraum kann einzeln durch Aufputzthermostate (Fa. Thermomont oder gleichwertig) reguliert werden. Zusätzlich erhält das Badezimmer einen elektrischen Handtuchheizkörper.

Der Heizkreisverteiler wird im Abstellraum der Wohnung installiert. Für die Abrechnung des Wärmebedarfs werden Wärmemengenzähler für jede Wohnung installiert (siehe Allgemeine Hinweise).

### **8a Wärmebedarf:**

Es wird für das Haus eine individuelle Wärmebedarfsberechnung nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Energieeinsparverordnung erstellt. Der entsprechende Energieausweis wird zu der Wohnungsübergabe überreicht.

**8b** Als Wärmeerzeuger wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut. Die Leistung der Wärmepumpe bestimmt sich durch die Energieeinsparverordnung sowie der Heizlastberechnung. Durch den Einbau der Wärmepumpe entstehen keine Gas-/ Öl-Verbrauchskosten.

**8c** Das Warmwasser wird zentral aufbereitet. Die Wohnungsversorgung wird über eine Zirkulationsleitung sichergestellt.

## **9. INNENPUTZARBEITEN**

### **9a Wohngeschosse:**

Alle Wände erhalten einen Feinputz (Q2). Putzstärke ca. 1,0 - 1,5 cm.

## **10. ESTRICHARBEITEN**

**10a** Alle Rohbetonböden in den Wohngeschossen erhalten schwimmenden Estrich (Zementestrich) gemäß Vorschrift zur Wahrung des Schallschutzes sowie Wärmeschutzes.

## **11. FLIESENARBEITEN**

### **11a Material:**

Der Materialwert aller Fliesen beträgt 40,00 €/qm (inkl. MwSt).

Format der Fliesen bis 30 cm/60 cm, weiß oder zementgrau verfugt.

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt mit den Fachberatern im Fliesenfachgroßhandel des ausführenden Fliesenlegers.

### **11b Senkrechte Wände:**

Hinter den Objekten wird ca. 1,2 m hoch, im Duschbereich deckenhoch verflies (inkl. Versiegelung).

### **11c Fußböden:**

Bäder werden mit keramischen Fliesen (inkl. Versiegelung) belegt.

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in der Ausstellung des Fliesengroßhandels.

## **12. FENSTERBÄNKE**

### 12a Innenfensterbänke:

Alle Fensterbrüstungen in den Räumen erhalten Natursteinfensterbänke, ca. 4-6 cm überstehend. Fensterbrüstungen über Badewannen werden gefliest.

### 12b Außenfensterbänke:

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden Alufensterbänke eingebaut. Fensterbänke vor Terrassentüren -soweit vorhanden- werden trittsicher hergestellt.

## **13. TREPPEN**

Die Innentreppe werden in Stahlbeton mit einem rutschsicheren Fliesenbelag inkl. Versiegelung und Edelstahlleckschutzschienen ausgeführt.

Handläufe und Geländer werden in Edelstahl hergestellt.

## **14. TISCHLERARBEITEN**

### 14a Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür wird als anthrazitfarbenes (innen weiß), dreifachverglastes Türelement mit Seitenteil (Kunststoff), Edelstahlgarnitur, integrierter Klingel- / Gegensprechanlage und Briefkastenanlage hergestellt. Sollte die Integration der Briefkastenanlage in das Seitenteil nicht möglich sein, so wird vor dem Haus eine freistehende Briefkastenanlage in der Farbe Anthrazit installiert. Die Haustür erhält einen Obentürschließer.

### 14b Fenster, Fenstertüren:

Ausgeführt werden 3-fach isolierverglaste Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff (zweifarbige, innen weiß / außen anthrazit) entsprechend Wärmeschutz nachweis und gültiger Vorschrift, mit verdeckten Dreh-Kipp-Einhandbeschlägen (Profil KBE / Scheibe Ug 0,6 oder gleichwertig) und umlaufenden Gummidichtungen. Im Flügel bzw. Blendrahmen befindet sich ein umlaufender Stahlkern. Der Anschluss Mauerwerk/Fenster bzw. Mauerwerk/Außentür wird wetterfest hergestellt.

### 14d Innentüren:

Die Innentüren werden als endbehandelte Türen mit Futter und Bekleidung, mit eingelegter Gummidichtung und eloxierten Leichtmetalldrückergarnituren eingebaut. Bei den Türen kann aus verschiedenen Designvarianten und Farben (Weiß, Buche, Ahorn und Eiche) ausgewählt werden.

Es werden schall- und wärme gedämmte Wohnungseingangstüren mit Spion und Zarge, Gleitschienentürschließer und absenkbarer Bodendichtung eingebaut (Klimaklasse III; 37dB RWR).

## **15. AUFZUG:**

Jedes Haus wird mit einem modernen Fahrstuhl (Fa. Kone, Fa. Otis oder gleichwertig) ausgestattet. Vom Erdgeschoss ist jede Etage, einschließlich des Dachgeschosses, ohne Probleme zu erreichen. Durch seine großzügige Kabinenabmessung ist er insbesondere auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

## **16. MALERARBEITEN**

### 16a Gemeinschaftseigentum:

Alle nicht endbehandelten Holzteile werden offenporig lasiert. Alle nicht feuerverzinkten Metallteile werden vorgestrichen und lackiert.

Decken und Wände im Treppenhaus werden mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen.

Wände und Decken von Abstellräumen, außerhalb der Wohnungen sowie von Gemeinschaftsräumen (z.B. Heizung, Hausanschlussraum usw.) werden weiß gestrichen.

Die Fußböden werden mit einem wischfesten Anstrich inkl. Sockel in der Farbe grau versehen.

16b Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind im Kaufpreis enthalten. Alle Wände und Decken in den Wohnungen werden mit einer glatten Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

#### **17. FUßBODENBELÄGE**

Fußbodenbeläge in der Wohnung sind im Leistungsumfang enthalten. In allen nicht gefliesten Räumen werden hochwertige Designer-Planken (geeignet für Fußbodenheizung, 0,3mm Nuttschicht, Fa. Project floors, JOKA, objectflor oder gleichwertig) mit weißen Fußleisten aus der Kollektion des Fußbodenverlegers verlegt.

#### **18. BALKONE / LOGGIEN**

Die Balkone und Loggien werden mit einem hochwertigen WPC-Belag (Farbe Anthrazit) als Hohlkammerprofil und notwendigen Gefälle fachgerecht belegt.

Die Umwehrung erfolgt in massiver Bauweise mit nach oben abschließender Aluminiumabdeckung.

#### **19. GARAGEN sowie ABSTELLRÄUME außerhalb des Hauses**

Es werden Stahlbetonfertigaragen mit weißen Außenputz, beschichteten Innenwänden und Fußboden sowie weißen Stahlschwingtoren errichtet (z.B. Fa. Rekers Premium oder gleichwertig).

#### **19. Carport / Carportanlagen**

Es werden Carports in grau-imprägnierter Holzkonstruktion auf Punktfundamenten errichtet. Die Flachdächer werden fachgerecht abgedichtet und entwässert. Die Pflasterung unter den Carports erfolgt analog Ziffer 3b.

#### **20. Erhöhter Energieeffizienzstandard gem. KfW 55**

Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet (Stand 09/2020). Dadurch wird der Energiebedarf des Hauses nochmals stark gesenkt. Diese zukunftsichere und fortschrittliche Bauweise räumt Ihnen zusätzlich noch die Möglichkeit ein, vergünstigte Kredite und Zuschüsse von der Förderbank zu erhalten. Gern unterstützt Sie unser kompetentes Energieberatererteam bei der Kommunikation mit der Förderbank hinsichtlich Beantragung und Nachweisführung (nicht im Leistungsumfang enthalten).

#### **ALLGEMEINE HINWEISE:**

Änderungen, die sich aus architektonischen, behördlichen bzw. bautechnischen und statischen Gründen ergeben, die jedoch nur geringen Einfluss auf die Qualität und die Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Eine Wertminderung des Gebäudes tritt dadurch nicht in Kraft.

Die Balkon-, Terrassenflächen sind mit 50% in die Wohnflächenberechnung eingeflossen.

Die notwendigen Rauchmelder in den Wohnräumen und im Flur sowie die Messuhren werden von der Firma Techem (oder gleichwertig) im Mietverfahren eingebaut. Somit ist die gesetzlich vorgeschriebene Wartung gewährleistet. Der Mietvertrag wird nach Fertigstellung der Anlage von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Wartungsverträge (z.B. Aufzug, Garagentor, Wartungsfugen, etc.) werden nicht abgeschlossen und sind somit nicht im Kaufpreis enthalten. Dies obliegt der Eigentümergemeinschaft.