

Baubeschreibung Häuser 1- 4

**incl. Nebengebäude**

Bauvorhaben Marina Müritz Apartments 20 WE  
Hafendorf Müritz, 17248 Rechlin

Bauherr  
**Marina Müritz Immobilien  
GmbH & Co.KG**  
Hafendorf Müritz  
17248 Rechlin



## **Teil A**

### **1. Allgemeine Beschreibung**

#### **1.1 Lage**

Die zu bebauenden Flurstücke 1/268; 1/274; 1/270 und 1/272, Flur 3, Gemarkung Rechlin, liegen im Hafendorf Müritz in 17248 Rechlin, gemäß dem Lageplan zum Bauantrag und zur Abgeschlossenheitsbescheinigung.

#### **1.2 Gebäude**

Die geplanten 4 Ferienhäuser verfügen jeweils über 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gemäß den Bauzeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung in aktuellster Fassung und der grafischen Darstellung auf Seite 1.

#### **1.3 Verkehrstechnische Erschließung & Stellplätze**

Die geplanten Gebäude können über die Skipper Straße erreicht werden. Es steht eine Auffahrt zum Grundstück zur Verfügung, die zu den geplanten Stellplätzen führt. Außerhalb des Grundstückes entstehen mind. 4 weitere KFZ-Stellplätze, für welche Dienstbarkeiten vom Eigentümer eingeräumt werden.

### **2. Baurechtliche Rahmenbedingungen**

#### **2.1 Baugenehmigung**

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hafen Claassee“, mit Stand der 6. Änderung, dessen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Es gilt die aktuellste Fassung der Baugenehmigung, ausgestellt von der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Sitz in 17033 Neubrandenburg, vertreten durch den Regionalstandort Waren ( Müritz ) zum Amtsbrink 2 in 17192 Waren. Das Bauvorhaben wird unter dem Aktenzeichen 229/2017-208 geführt.

#### **2.2 Architekturbüro / Werksplanung**

Es gelten die aktuellen Bauzeichnungen, erarbeitet vom verantwortlichen Architekturbüro Gesine Lange, Bahnhofstraße 20 in 17335 Strasburg. Das Bauvorhaben wird unter der Bezeichnung „Neubau Ferienhäuser Hafendorf Müritz“ geführt.

#### **2.3 Standsicherheitsnachweis / Tragwerksplanung**

Es gilt die aktuellste Fassung der Tragwerksplanung, erarbeitet von den Diplomingenieuren Friedrich und Robert Müller, Hamburger Str. 125, 23843 Bad Oldesloe. Das Bauvorhaben wird unter der Bezeichnung „Hafendorf Müritz“ geführt.

#### **2.4 Baugrundgutachten**

Es gilt die Fassung vom 15.09.1994 der Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, erarbeitet vom Ing. Büro Hofmann & Partner, vertreten durch die Ing. K. und A. Hoffmann, Ihlenfelder Str. 109, 17034 Neubrandenburg. Das Bauvorhaben wird unter der Reg. Nr. 94323 geführt. Dieses weist überwiegend tragfähigen Untergrund aus und empfiehlt keine besonderen Maßnahmen der Bodenverbesserung. Sollte im Zuge der Umsetzung des BV ein zusätzliches oder aktualisiertes Gutachten erstellt werden, wird dieses ergänzend Bestandteil.

#### **2.5 Wärmebedarfsberechnung n. EnEV / Energieausweis / Effizienzhaus KfW 55**

Das Gebäude wird gem. den Anforderungen der DIN 4108 und den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Das Gebäude wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und in Erweiterung dazu nach KfW 55 Effizienzhausstandard hergestellt. Es gilt die aktuellste Fassung der Energiebedarfsberechnung / des Energieausweises, erarbeitet von den Diplomingenieuren Friedrich und Robert Müller, Hamburger Str. 125, 23843 Bad Oldesloe. Die Nachweisführung zum KfW Standard wird durch das Ingenieurbüro AIB, Liselotte Hermann Str. 4, 02625 Bautzen erbracht.

## **2.6 Brandschutz**

Die Ausführung entspricht den Bestimmungen des allgemeinen Brandschutzes für die jeweilige Gebäudeklasse und den Bestimmungen der Landesbauordnung MV sowie den Festsetzungen in der geltenden Baugenehmigung.

## **2.7 Schallschutz**

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die einfachen Bedingungen der DIN 4109 für Wohnungen als vereinbart. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohneinheit bestehen nicht. Zum Schutz gegen die Geräusche aus haustechnischen Anlagen zwischen fremden Wohneinheiten wird die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100 "Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für Planung und Beurteilung" (2007) berücksichtigt. Aus schallschutztechnischen Gründen kann es im Einzelfall erforderlich sein, dass Steckdosen in Wohnungstrennwänden versetzt angeordnet werden müssen.

Erforderliche Schallschutzberechnungen und Ausführungshinweise hierzu werden auf Bedarf von den Diplomingenieuren Friedrich und Robert Müller, Hamburger Str. 125, 23843 Bad Oldesloe erstellt.

## **3. Versicherungen**

Während der Bauzeit wird eine Rohbaufeuerver-, Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauherren abgeschlossen. Die Rohbaufeuerversicherung geht ab Fertigstellung in eine Gebäudeversicherung über, die von der WEG übernommen wird.

## **4. Hinweise zur Bauausführung**

### **4.1 Richtlinien & Rechtsgrundlagen**

Grundlagen der Bauausführung sind die in der Teilungserklärung als Anlagen hinterlegten Planungsunterlagen sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei Widersprüchen gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Aus technischen bzw. genehmigungsrechtlichen Gründen kann es zu Änderungen der Planungsunterlagen kommen. Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des Architekten ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Qualitäts- und Warenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleichwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung.

Gründe dafür können sein: gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe, technische Weiterentwicklungen von Produkten, behördliche Forderungen und Auflagen aus der Baugenehmigung. Die Herstellung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen, Richtlinien und behördlichen Anforderungen, sofern im Kaufvertrag oder dieser Baubeschreibung nicht etwas anderes geregelt ist. In den Planungsunterlagen (Wohnungsgrundrisse, -schnitte, -ansichten, Visualisierungen) dargestellte Einrichtungsgegenstände und optional/gestrichelt dargestellte Einbauten stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers.

Die beispielhaften Einrichtungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen und somit im Objektpriceis enthalten. Standortänderungen von Sanitärgegenständen sind nur nach vorheriger Absprache, Planung und Prüfung der Realisierbarkeit möglich. Planungskosten hierfür sind nach Aufwand vom Erwerber zu übernehmen.

### **4.2 Grundlagen der Flächenermittlung**

Die angegebenen Wohnflächen werden nach DIN 277 bzw. nach WoFIV berechnet (Abzug für Putzstärken ist erfolgt). Die Maße zur Berechnung der Flächen sind den Bauvorlagezeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen. Geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten. Die Kabel- und Leitungsverläufe sind in der Flächenberechnung nicht berücksichtigt.

#### **4.3 Hinweise zu Maßangaben**

Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße/Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Rohrkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich; die Größe kann sich während der Bauzeit verändern. Planungsunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Die Abstellräume im Nebengebäude stellen keine Wohnfläche dar, sondern dienen ausschließlich zu Lagerzwecken.

#### **4.4 Materialpreise**

Die im Folgenden angegebenen Materialpreise sind Fachunternehmer-Listenpreise. Die Materialpreise gelten jeweils in der genannten Höhe, wenn die Materialien bei den für den Bauträger arbeitenden Fachbetrieben ausgewählt werden. Selbstverständlich ist es den Erwerbern gestattet, sich bei der Innenausstattung andere Materialien bzw. Gegenstände auszusuchen. Werden andere als die beschriebenen Materialien ausgewählt, sind die Verlegearbeiten eventuell neu zu kalkulieren.

#### **4.5 Sonderwünsche**

Sollten für die Realisierung von Sonderwünschen des Käufers in der Ausstattung Planungsleistungen notwendig werden, trägt dieser hierfür die Kosten. Ob Planungsleistungen für Sonderwünsche erforderlich sind, bestimmt der Verkäufer. Die Planungsleistungen werden ausschließlich durch qualifizierte Architekturbüros oder die ausführenden Fachunternehmen des Verkäufers erbracht. Die Sanitärgegenstände werden ausschließlich vom Verkäufer geliefert und montiert und können nicht in Eigenleistung geliefert und montiert werden.

#### **4.6 Eigen – und Minderleistungen**

Der vom Bauträger angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang wird zunächst komplett ausgeführt. Weitere Eigenleistungen können erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden. Bei Vergütung von komplett entfallenden Leistungen, die dann vom Erwerber in Eigenleistung erbracht werden, reduziert sich die vom Bauträger an den Erwerber zu zahlende Vergütung der angegebenen Materialpreise um 25 %. Für die Verlegung werden dann bei Bodenbelags- und Fliesenarbeiten 10 €/m<sup>2</sup> vergütet.

### **5. Nutzungsregelungen zum Nebengebäude**

#### **5.1 Abstellräume im Nebengebäude**

Jede Wohnung verfügt über mind. einen Abstellraum innerhalb der Wohnung und einen weiteren im Nebengebäude laut Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die Abstellräume im Nebengebäude sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Eine Nutzung als Werkstatt oder Hobbyraum ist nicht gestattet.

#### **5.2 Hausanschlussraum / Heizung**

Neben den Abstellräumen befindet sich im Nebengebäude auch der Hausanschlussraum, der ausschließlich vom bestellten Verwalter bzw. von dem beauftragten Hausmeister oder Techniker betreten werden darf.

#### **5.3 Müllsammelstelle**

Auf dem Grundstück der Eigentümergemeinschaft befindet sich auch eine Müllsammelstelle, in der sich Tonnen für Restmüll, Recycling, Papier und ein Sammelbehälter für Glasflaschen befinden. Die Müllsammelstelle steht der Gemeinschaft zur Verfügung.

## **6. Verhaltensregeln nach Übergabe**

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder kurz nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Um Feuchteschäden an dem bezugsfertig erstellten Bauwerk zu vermeiden, muss dieses vom Erwerber nach erfolgter Übergabe unbedingt sachgerecht und regelmäßig beheizt / be- und entlüftet werden, da es sich um einen Neubau handelt.

## **Teil B**

### **1. Vorbereitung des Baugrundstücks**

#### **1.1 Baustelleneinrichtung**

Der AN hat alle erforderlichen Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes, der Baustelle nach den geltenden Bestimmungen und Verordnungen, besonders der UVV, Abklärungen mit dem Straßenamt, Bauordnungsamt etc. zu erbringen und während der Bauzeit zu unterhalten. Bereitstellen erforderlicher Geräte und Gerüste sind Sache des AN, sowie Erstellen u. Unterhalten des Baustroms / -wassers.

#### **1.2 Erschließung des Grundstückes / Hausanschluss**

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Objektes sind Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu zählen: Gas, Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation (Telefon). Der Hausanschluss im Nebengebäude wird nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt. Die Herstellungskosten für die Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz und Baukostenzuschüsse hierfür sind im Kaufpreis enthalten. Die Beauftragung und Aufschaltung der einzelnen Telefon- und Datenanschlüsse übernimmt jeder Wohnungseigentümer selbst und auf eigene Rechnung, oder der bestellte Verwalter wird damit beauftragt.

### **2. Erdarbeiten und Entwässerung**

Abchieben des Mutterbodens, Ausheben der Baugrube und Abfuhr des verdrängten Aushubmaterials, soweit erforderlich und die Verfüllung der Arbeitsräume. Gestaltung des Geländes entsprechend des genehmigten Lageplans. Wiederverwendbares Material wird seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Innerhalb der aufzubringenden Kiesschicht werden die Entwässerungsleitungen verlegt. Die Entwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden, Schmutz- und Wasseranschluss erfolgt an das öffentliche Kanalnetz, Grundleitungen bestehe aus PVC- oder KG-Rohren. Nach Möglichkeit wird das Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

### **3. Rohbau**

#### **3.1 Fundamente & Bodenplatte**

Beton- und Stahlbetonarbeiten, Flachgründung mit Einzelfundamenten, wo erforderlich, frostfrei, gem. statischer Berechnung, auf Sauberkeitsschicht und Dämmung entsprechend den Festsetzungen der Wärmebedarfsberechnung. Ein Fundamenteder als Potentialausgleich nach VDE-Vorschrift und gem. DIN 18014 wird eingelegt. Die Gebäude sind nicht unterkellert.

#### **3.2 Stahlbeton- und Maurerarbeiten**

Sämtliche Außenwände, einschließlich Kniestock, werden in Porenbeton 36,5 cm (z.B. Ytong o.ä.) n. erforderlichem Wärmebedarf gem. DIN 4108 und den statischen Anforderungen erstellt. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein erstellt (entsprechend den statischen Erfordernissen sowie gem. Schallschutz- und Wärmeschutznachweis). Das Nebengebäude wird überwiegend in Leichtbauweise (Stützen - Riegelkonstruktion) errichtet.

Nichttragende Innenwände in den Geschossen werden hauptsächlich in Trockenbauweise beidseitig doppelt beplankt, nach statischen Erfordernissen, hergestellt. Wände, Stützen, Decken und Balken aus Stahlbeton oder Systeme aus Stahlbetonfertigteilen oder Mauerwerk gem. statischer Berechnung, einschl. erforderlicher Dämmung gem. Wärmeschutz und Schallschutznachweis. Die Decke im Staffelgeschoss wird in Trockenbauweise (teilweise abgehängt) erstellt.

Treppenanlagen im Treppenhaus sind aus Stahlbeton als Fertigteilläufe oder in Ortbeton, schallentkoppelt, einschl. der Podeste.

Die Balkonplatten werden als Fertigbetonteile (freitragende Kragplatte) geliefert oder in fein geglätteten Ortbeton mit innenliegenden Abläufen geliefert bzw. hergestellt und entsprechend der EnEV mittels Iso – Schöck Körben (thermische Trennung) in die Außenwand eingebunden. Die Unterseite wird als Sichtbeton ausgebildet. Jeder Eigentümer hat die Möglichkeit, die Balkonplatte mit einem zusätzlichen Belag zu versehen. Abläufe und Fallrohre aus Titanzink.

In alle Wohnungen wird ein Kaminabzug für Gaskamine mit separater Zuluftführung eingebaut, Details siehe 16..

### **3.4 Abdichtungsarbeiten**

Die Bodenplatten erhalten eine Abdichtung bituminös, alternativ aus Kunststoffbahnen gem. DIN 4108. Sonst erforderliche Feuchtigkeitsisolierung durch Anstriche bzw. Dichtungsbahnen nach den DIN-Normen. Die Abdichtung der Außenwände im Sockelbereich erfolgt mit Dichtungsschlämme auf mineralischer Basis.

### **3.5 Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion der Ferienhäuser wird fachgerecht entsprechend den statischen Berechnungen als Satteldach (ca. 20 °- 35° Neigung) erstellt. Das Nebengebäude als Pultdach mit einer Neigung von ca. 10 °. Dacheindeckung der Ferienhäuser erfolgt mit Tondachziegeln der Firma Creaton (ziegelrot oder anthrazit engobiert) oder gleichwertig. Dachdurchführungen für Heizung, Rohrentlüftung, etc. erfolgen mit Systembauteilen. Die Dacheindeckung des Nebengebäudes erfolgt bituminös mit V60 S4 Polymerbahnen.

Entsprechend der Energieeinsparverordnung werden die Sparrenzwischenräume in den Ferienhäusern mit Zellulose Einblasdämmung in ausreichender Stärke, o. gleichwertig, aufgefüllt und die gesamte Holzkonstruktion mit einer Dampfsperre versehen. Das Dach im Nebengebäude ist weitestgehend ungedämmt (Kaltdach).

Auf den Dächern sind entsprechend den Richtlinien des Arbeitsschutzes Vorrichtungen zu installieren, die zur Absicherung von Revisionsarbeiten dienen. Hierzu gehören Dachhaken, Ösen oder eine Austrittsvorrichtung / Dachleiter für den Schornsteinfeger. Hierbei sind die Hinweise / Vorgaben des SIGE Koordinators zu berücksichtigen.

Dachrinnen, Regenfallrohe, Dachgauben- u. Kaminkopfverkleidung sowie Verwehrbleche, Schneefang u. Laufroste für den Kaminkehrer n. dessen Angaben u. erforderlichen Kleinteile wie Sicherungshaken, Laubfangkörbe etc. sind in Titanzinklech auszuführen.

#### **3.5.1 Holzverkleidungen**

Die entstehenden Dreiecke in den Giebelspitzen und die umlaufenden Dachüberstände und Unterschlüge der Loggien werden mit Profilholz verkleidet oder in Schalbretter mit gehobelter Oberfläche eingebaut. (Siehe Darstellungen Seite 1)

#### **3.6 Dachterrassen / Loggien**

Die Terrassen im Dachgeschoss erhalten eine Abdichtung mit elastischen Dichtungsbahnen, welche auf eine Aufdachdämmung entsprechend der Anforderung der gültigen EnEV herzustellen ist. Als Lauffläche erhalten die Dachterrassen einen umlaufenden Trittbelag aus Feinsteinzeug auf Stelzlagern. Die fachgerechte Abdichtung der umlaufenden Brüstung erfolgt mit elastischen Dichtungsbahnen und einer Zinklechabdeckung.

#### **3.7 Regenentwässerung**

Satteldach-, Dachterrassen und Balkonentwässerung mit Anschluss an die Grundleitung der Entwässerung mittels Fallrohre aus Titanzink. Die Versickerung wird auf dem Grundstück mittels Rigolen oder Versickerungsschächten realisiert. Sollte die Eigentümergeinschaft die Nutzung des Regenwassers wünschen, kann sie auf eigene Kosten die Umrüstung der Fallrohranlagen in Auftrag geben und geeignete Sammelbehälter aufstellen lassen.

### **3.8 Fenster**

Es kommen qualitativ hochwertige RAL geprüfte Fenster, entsprechend dem Bauteilkatalog der Energiebedarfsberechnung, aus Kunststoffprofil, mind. 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe, 3-fach Isolierverglasung U-Wert nach Vorgabe, mit umlaufender doppelter Falzdichtung und verdeckt liegendem, verschließ- oder verriegelbarem Einhanddrehkippbeschlag, zum Einbau. Alle Fenster sind mit dem Standard Sicherheitspaket (Grundsicherheit, erweiterbar WK1) ausgestattet. Fenster ab einer Breite von 1,50 m sind mehrflügelig. Die Ausführung erfolgt wahlweise in Stulp- oder Mittelpfosten. Alle bodentiefen Elemente erhalten eine thermisch getrennte Bodenschwelle, ohne Sohlbank und eine Trittschutzschiene aus Edelstahl. Die Kunststoffprofile sind von außen und von innen weiß.

Die Sohlbänke der Putzfassade werden in Aluminium nach Auswahl des Bauträgers ausgebildet. Alle nicht gefliesten Räume erhalten Innenfensterbänke je nach Fensterlänge bis zu 2,10 m 2 cm bzw. ab 2,10 m 3 cm dick, aus Werzalit o.ä. Ausgenommen hierbei sind bodentiefe Fensterelemente und Fenster im Treppenhaus.

Alle Fenster und Terrassentüren erhalten integrierte, außerhalb laufende Rollladenanlagen, als Aufsatzrolladenanlagen, teilweise mit elektrischen Stellmotoren und Einbautastern, zum Schalterprogramm der Elektroinstallation passend. Jede Anlage ist einzeln bedienbar. Zentrale Steuerungsanlagen sind gegen Aufpreis lieferbar. Rollladenpanzer aus weiß pulverbeschichteten, wärme gedämmten Alu-Profilen n. Auswahl des Bauherrn. Zur Erhöhung der Sicherheit zusätzlich mit Aufschubsicherung.

Die Montage der Fenster und der Haustüren erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, entsprechend den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Es kommen RAL-geprüfte Fenster und Haustüren zum Einsatz. Die Montagefugen zwischen den Bauelementen und dem Baukörper werden vollständig mit wärmedämmendem Ortschaum, entsprechend der Praxisempfehlung des Institutes für Fenstertechnik Rosenheim, ausgefüllt.

Dachflächenfenster werden in den Größen 110 x 118 für Wohnräume und 78x118 für Bäder oder WC's entsprechend dem Bauteilkatalog der Energiebedarfsberechnung geliefert und fachgerecht montiert. Hersteller Velux, Roto oder gleichwertig. Die seitliche Einfassung erfolgt mit GKB Platten wie auch die Dachschrägen. Die Dachflächenfenster sind mit innenliegenden Rollos ausgerüstet. Außenliegende Rollladenanlagen sind gegen Aufpreis lieferbar.

#### **3.8.1 Hauseingangstür in den Ferienhäusern und im Nebengebäude**

Die Hauseingangstür wird entsprechend dem Bauteilkatalog der Energiebedarfsberechnung aus qualitativ hochwertigem Kunststoffprofil, mind. 5-Kammer-System, 70 mm Bautiefe mit Dreifachverriegelung gefertigt, erhält eine Füllung mit einem Lichtausschnitt als Sicherheitsisolierverglasung U-Wert nach Vorgabe, mit von innen mit einem geeigneten Einzeldrucker und außen mit einem Stoßgriff aus Edelstahl ausgerüstet.

Im Nebengebäude gelten die Anforderungen an Bautiefe und Wärmeschutz nicht. ( Kaltgebäude )

#### **3.8.2 Revisionsöffnungen / Ausstiegsfenster / Entrauchung**

Im Bereich des Treppenhauses im Staffelgeschoss wird in die Dachfläche ein Ausstiegsfenster eingebaut, welches auch bei Notwendigkeit als Rauchzugsanlage ausgestattet werden kann. Dieses dient zu Revisionszwecken für die ausführenden Gewerke oder den Bezirksschornsteinfeger.

## **4. Fassade**

Neben einen mineralischem Wärmedämmputz wird die Oberfläche vollflächig mit Gewebe und Armierung sowie die Oberfläche zusätzlich mit Filzputz versehen. Farbgestaltung der Fassaden-

flächen in einem hellen Farbton, nach Auswahl des Bauträgers. Die umlaufende **Sockelabdichtung** erfolgt nach DIN 18195. Anschließend erhält der Sockel einen 2-fachen diffusionsoffenen, antifungiziden, anthrazitfarbenen Anstrich. Höhe im Mittel ca. 30 cm. Sichtbare Holzbauteile werden gegen Schädlinge imprägniert und erhalten einen 2-fachen hellen matten Deckanstrich. Die auf Seite 1 dargestellten Applikationen in der Fassade werden aus Klinkersteinplatten nach Auswahl durch den Bauträger hergestellt.

## 5. Balkongeländer & Sichtschutz

Balkongeländer, erforderliche Absturzsicherung vor Fenstern als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und pulverbeschichtet, ( Farbton n. Auswahl des Bauträgers ) gem. Planung des Architekten. Die Balkongeländer bestehen aus quadratischen Pfosten und umlaufendem Handlauf sowie Streben oder gespannten Drahtseilen, entsprechend den gesetzlichen Anforderungen.

## 6. Trockenbauarbeiten

### 6.1 Wände und Decken & Dachschrägen

Die nichttragenden Innenwände in allen Geschossen, die nicht aus Porenbeton gefertigt werden, werden als Trockenbauwände d=10,0 cm – 12,0 cm hergestellt. Die Konstruktion besteht aus verzinktem Stahlblech mit Verstärkung im Bereich von Öffnungen. Der Schall – und Wärmeschutz wird durch den Einbau von Mineralwollplatten erreicht. Die Beplankung erfolgt 2-fach mit 12,5 mm Gipskartonplatten, entsprechend den baulichen Anforderungen. Um eine sicheren Befestigung z.B. von Hängeschränken zu ermöglichen, wird in diesen Bereichen die erste Lage mit OSB – Platten verstärkt. Hierzu erfolgt eine Detailabstimmung mit dem Käufer.

Die Verkleidung der Holzsparrendecken und Dachschrägen im Dachgeschoss erfolgt in ähnlicher Bauweise, jedoch nur einseitig, mit einer 1-fachen Beplankung. Die Befestigung mittels einer verzinkten Metallkonstruktion mit Direktabhängern oder Abhängedrähten. Entsprechend der Energiebedarfsberechnung und der gültigen DIN 4108 werden die Sparrenzwischenräume mit Zellulose Einblasdämmung o. gleichwertig aufgefüllt und die gesamte Konstruktion mit einer Dampfsperre versehen.

Zusätzlich eingebaute Zwischendecken, die der Verkleidung der Installationstechnik dienen, werden als abgehängte Gipskartondecken mit 1-facher Beplankung hergestellt. Alle Außenecken erhalten zur Verstärkung Aluminium Eckschutzschienen. Alle Trockenbauwände werden zweifach verspachtelt.

### 6.2 Schachtverkleidungen

Sanitärvorsatzschalen und Schachtwände werden als Metallständerwerk einseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt hergestellt.

### 6.3 Feuchträume

Bei Ausführung als Gipskartonständerwerk erfolgt in Bädern, Küchen und WC´s eine entsprechende Ausbildung mit Feuchtraumplatten.

## 7. Innenputz & Spachtelarbeiten

Alle Mauerwerkswände der Räume in den Wohnungen erhalten einen tapezierfähigen, glatten Wandputz als Gips – Zement Putz. In den Feuchträumen als Kalk – Zement Putz. Glatte Fertigteildeckenunterseiten und Stahlbetonwände werden gespachtelt Q3.

Gipskartonverkleidungen, wie z. B. Vorsatzschalen werden glatt gespachtelt (Qualitätsstandard Q3 gem. Merkblatt 2 der Industriegruppe Gipsplatten).

Die Wände der Treppenhäuser werden glatt geputzt. Unterseiten von Fertigteil-Treppenläufen und -Podesten werden glatt gespachtelt. Oberbeläge werden nachfolgend beschrieben.



## **8. Estricharbeiten**

In den Wohngeschossen schwimmender Estrich ( ca. 6,5 cm ) mit erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung incl. umlaufender Randdämmstreifen zur Schallentkopplung entsprechend den Vorgaben des Fachplaners für Wärme – und Schallschutz. Ausgenommen hiervon bleiben die Flächen im Nebengebäude. Die Einbauhöhen in den Räumen können in Abstimmung auf die geplanten Bodenbeläge variieren.

## **9. Fliesen- und Natursteinarbeiten**

Die Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbett verlegt und verfugt. Übergang von Fliesen- zu anderen Bodenbelägen mit Trenn- bzw. Übergangsschienen in Edelstahl. Sämtliche elastischen Verfugungen aus Silikon sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bemustung durch Bauträger (kann auch Wunsch des Kunden angepasst werden)

Materialpreis brutto 25,- €/m<sup>2</sup>.

### **9.1 Optionen**

Anstelle von Wandfliesen in Bädern und WC's kann nach Vorgaben des Käufers oder Betreibers in Teilbereichen auch eine hochwertige Wandbeschichtung mit Designtapeten oder Edelputzen gewählt werden. Weiterhin kann alternativ zu Bodenfliesen in allen Räumen auch Vinyl-Designbelag Verwendung finden (außer im Duschbereich) sowie statt der umlaufenden Fliesensockel an geputzten Wänden auch die weiß lackierten NMC Sockelprofile, Marke Wallstile FL 1, passend zu den anderen Räumen eingebaut werden. Dieses ist ohne Aufpreis möglich.

### **9.2 Treppenhaus, Flure, Kellertreppe**

Im Treppenhaus Tritt- und Setzstufen sowie Podestbelag als Oberbelag aus Feinsteinzeugfliesen R10, einschließlich Verfugung und Sockelfliesen. Die Treppenstufen werden mit einem Edelstahl Kantenschutz aus Schlüter E100 eingefliest. Mattenrahmen innen im Bereich der Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren, im Boden eingelassen, Edelstahlrahmen, einschl. Fußmatte.

### **9.3 Bäder**

Wandfliesen im Duschbereich bis ca. 2,30 m hoch, auf Kreuzfuge oder im Verband verlegt. Die Wandfliesen im Bad können bei Bedarf umlaufend bis zu einer Höhe von 1,60 m verlegt werden (Formate bis 30/60 cm) Bodenfliesen im gleichen Format oder im Duschbereich auch als Kleinformat 8/8 cm oder Mosaikfliese 3/3 möglich. Wand- und Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge. Anschluss an geputzte Wände mit Sockelfliese.

### **9.4 WC's (soweit separat vorhanden)**

Die Wandfliesen im Bad können bei Bedarf umlaufend bis zu einer Höhe von 1,60 m verlegt werden. Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge oder im Verband. Anschluss an geputzte Wände mit Sockelfliese. (Formate bis 30/60 cm )

### **9.5 Küchen**

Fliesenschild, max. 3 m<sup>2</sup>, (Formate bis 30/60 cm ), Materialpreis brutto 25,- €/m<sup>2</sup>. Bodenfliesen, Verlegung diagonal oder auf Kreuzfuge oder im Verband, (Formate bis 30/60 cm ), Materialpreis brutto 25,- €/m<sup>2</sup>. Sollte die Küche im Wohnbereich liegen, betrifft dieses die jeweilige Teilfläche in Länge und Breite vor der Küchenzeile.

## **10. Bodenbeläge & Beschichtungen**

### **10.1 Nebengebäude & Kellerräume**

Die Bodenflächen werden als Pflaster oder Plattenbelag aus Betonstein hergestellt.

### **10.2 Wohnungen in den Ferienhäusern**

Wohn-, Schlaf-, und Nebenräume erhalten nach Vorgaben des Käufers oder Betreibers einen hochwertigen Teppichboden, Objekt-designbelag (Vinyl) in Parkettoptik oder Klicklaminat nach vorheriger Bemusterung. Wandanschlüsse mittels Sockelleiste passend zum Fußboden oder als weiß lackierte NMC Sockelprofile, Marke Wallstile FL 1.

Bemusterung durch Bauträger (kann auch Wunsch des Käufers / Betreibers angepasst werden)

(**Vinyl** vollflächig verklebt auf nivellierten und geschliffenen Böden)  
Materialpreis brutto 25,- €/m².

## **11. Innentüren**

### **11.1 In den Ferienhäusern**

Wohnungseingangstüren mit Futter und Bekleidung im Bereich der Hausflure oder Treppenhäuser in schwerer Ausführung als Wohnungsabschlusstüren in Holz, Oberfläche weiß nach Wahl des Bauträgers, Baurichthöhe 2,135 m. Türblatt schallgedämmt mit umlaufender Dichtung, Tür einbruchhemmend (Sicherheitsklasse RC 2 gem. DIN EN 1627), einbruchhemmende Beschläge, Profilzylinderschloss mit 3 Schlüsseln, Sicherheitswechselbeschlag, Drückergarnitur passend zur Tür aus Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Die Türen verfügen über eine automatisch absenk- bare Bodendichtung.

Die Innentüren werden als Röhren – oder Vollspanntüren, mit z.B. weißer Kunststoffbeschichtung eingebaut, Türblätter von WC´s erhalten WC-Schlösser. ( Drehverschluss ) Je Wohnung kann auf Wunsch ein Türblatt mit einem 2/3 Lichtausschnitt ausgestattet werden. Es werden Beschläge (Einzelrosetten) aus Edelstahl oder Chrom(matt) eingebaut, Klinke und Knauf nach Möglichkeit in Form und Farbe einheitlich, Fabrikat Hoppe oder ähnlich. Alle Türen sind mit Bundbartschlössern ausgerüstet. ( außer Bad )

Die Türen zu Technikräumen werden vorschriftsmäßig als Brandschutztüren T-30 ausgeführt.

### **11.2 Im Nebengebäude**

Die Trennwände und Türen zu den Abstellräumen werden als leichtes Trennwandsystem z.B. Marke Kemmlit o.ä. hergestellt. Die Höhe der Trennwände beträgt max. 2,5 m.

## **12. Maler-, Tapezier- und Anstricharbeiten**

### **12.1 Treppenhaus**

Treppenflure erhalten an den Wänden umlaufend eine NMC Wandleiste. Unterhalb werden sie mit strukturiertem Glasgewebe, oberhalb mit strukturlosem Glasvlies tapeziert. Unterhalb der Wandleiste erhalten Wände einen 2fachen scheuerbeständigen Dispersionsanstrich, oberhalb einen 2-fachen waschbeständigen weißen oder hellgetönten Anstrich nach Wahl des Bauträgers. Farbige abgesetzte Wände erhalten umlaufend einen 3 – oder 5 cm breiten Deckenanschnitt.

Die Decken und Untersichten der Treppenläufe erhalten einen Anstrich mit wischbeständiger Dispersionsfarbe o. ä..

### **12.2 Wohnungen**

Die Wände in allen Räumen ( außer Bad ) werden mit strukturlosem Malervlies tapeziert und weiß oder abgetönt 2-fach mit einem waschbeständigen Dispersionsanstrich versehen. Farbige abgesetzte Wände erhalten umlaufend einen 3 – oder 5 cm breiten weißen Deckenanschnitt. Die Decken in allen Räumen und Geschossen bekommen einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, in Feuchträumen einen geeigneten fungizid eingestellten Anstrich.

Hinweis: Abweichend kann in Bädern von der Option 9.1 Gebrauch gemacht werden.

### **12.3 Technik – und Abstellräume auf allen Etagen**

Die Decken erhalten einen weißen wischbeständigen Dispersionsanstrich, Wandflächen erhalten einen 2-fachen waschbeständigen Anstrich. Vorgrundierte Stahltüren und Zargen werden farbige abgestimmt zu den Wandflächen lackiert.

### **12.4 Nebengebäude**

Die Stützen- Riegelkonstruktion sowie die Sichtschalung wird gegen Schädlinge imprägniert und erhält eine Schutzlasur hellgrau oder beige getönt.

### 13. Haustechnik

#### 13.1 Heizung und Lüftung

Zentrale Sole/Wasser Wärmepumpenheizungsanlage kombiniert mit einer gasbetriebenen Brennwerttherme zur Wärme- und Kälteversorgung der Wohnraumlüftungsgeräte und zur Warmwasserbereitung als Hybridanlage mit vollautomatischer, digitaler Steuerung. Installation der Anlagen in den Technikräumen des Treppenhauses, Steuerung außentemperaturgeregt, Nachtabenkung, Regelungsauslegung gem. Heizungsanlagenverordnung und Energieeinsparungsgesetz. Umwälzpumpen und Zirkulationspumpe elektronisch geregelt über die Steueranlage der Heizung. Ausreichend dimensionierter Multifunktionspeicher für Trink-Warmwasser als Ladesystem im Technikraum OG.

Für Unterstützung der Heizung und zur sommerlichen Warmwasseraufbereitung Solarthermieanlage (auf dem Dach montiert) und Nutzung des erzeugten Solarstroms der PV-Anlage.

Die Apartments sollen mit einer kontrollierten Wohnungslüftung ausgestattet werden. Die Anlagen verfügen jeweils über einen Gegenstrom-Wärmetauscher zur Nachheizung oder Kühlung der Zuluft. Die Luftführung erfolgt nach dem Überström-Prinzip, d.h. im Wohn- und Schlafrum wird jeweils die Frischluft eingeleitet und in Küche und Sanitärbereich die Abluft ausgeleitet. Dafür sind in den entsprechenden Bauteilen Überströmöffnungen vorgesehen. Kochabluft wird mit einer separaten Anlage im Umluft Betrieb fettfrei gefiltert, so dass verbleibende Geruchsstoffe über die Wohnraumlüftung abgeführt werden können.

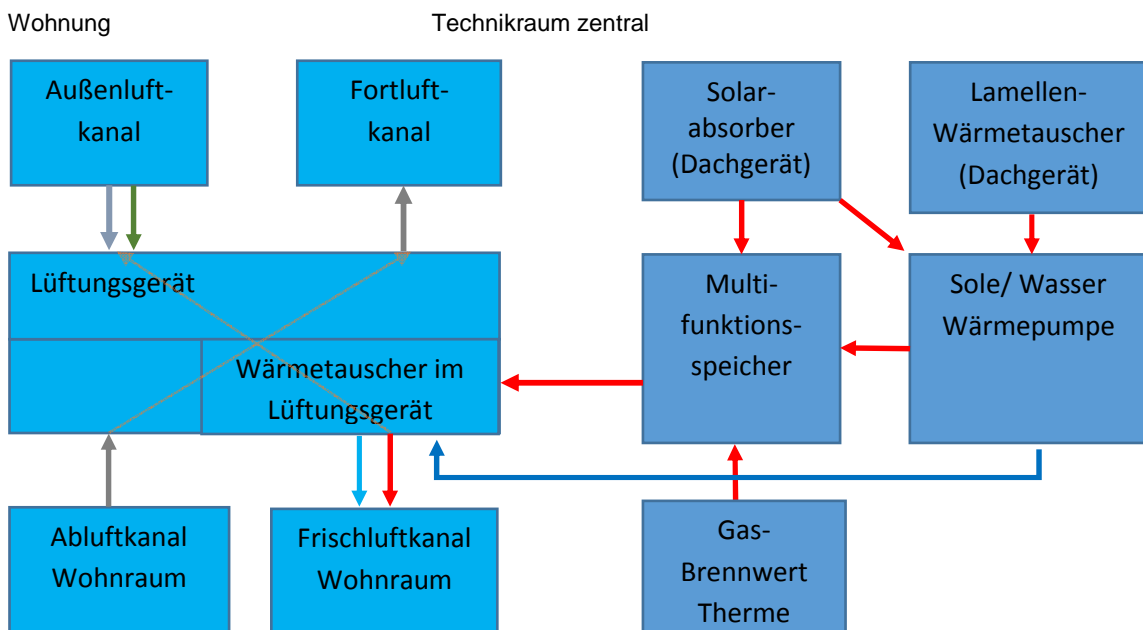


Abb. 2: Schaltbild der Lüftungsanlage und der Wärmeversorgung

Leitungsführung unter der Kellerdecke, in den Wohngeschossen auf der Rohdecke. Ausführung der Isolierung gem. Energieeinsparungsgesetz und Heizungsanlagenverordnung. Steigleitungen in den Geschossen isoliert und verdeckt geführt. Alle Rohrleitungen in schallgedämmter Ausführung bzw. mit Körperschallgedämmten Aufhängungen.

Handtuchwärmetrockner im Bad (elektrisch betrieben für Sommerbetrieb) einschl. Einzelraumtemperaturregelung.

Das Treppenhaus erhält Infrarotheizplatten.

Das Nebengebäude bleibt unbeheizt.

### 13.1.2 Stromversorgung & Einsatz Erneuerbarer Energien

Für die Versorgung der vier Gebäude mit elektrischem Strom wird grundsätzlich das öffentliche Netz genutzt. Zusätzlich sollen jedoch Potenziale der solaren Energiegewinnung erschlossen und für die ergänzende Versorgung genutzt werden.

Das Konzept sieht vor, das Nebengebäude östlich der zukünftigen Bebauung für die Installation einer PV-Hybridanlage und den gemeinsamen Stromanschluss an das öffentliche Netz zu nutzen. Dabei soll die PV-Hybridanlage den erzeugten Strom vorrangig den Wohnungsnutzern zur Verfügung stellen, dabei überschüssigen Strom in den Akku laden und erst nach Eigenversorgung und vollgeladenem Akku einen etwaigen Überschuss ins öffentliche Netz einspeisen. Umgekehrt soll die Netzversorgung erst bei erschöpfter Eigenversorgung wirksam werden.

Die Eigenversorgungsanlage wird primär in die Netzversorgung eingebunden und besitzt sekundär eine inselfähige Versorgung, die unabhängig vom Netz arbeitet und damit auch Strom bei Netzausfall liefern kann. Dafür ist für jedes Gebäude ein separater Stromkreis mit Trennschalter zu installieren. In diesem Fall stehen dann jeder Wohneinheit 0,5 kW Netzersatzleistung für z.B. Beleuchtung, Kommunikation oder Kleinverbraucher zur Verfügung. Beide Versorgungsarten können ständig parallel betrieben werden, wobei zu beachten ist, dass die Inselversorgung auf 10kW/kVA begrenzt ist und im Überlastfall automatisch temporär abgeschaltet wird.

Technische Daten der Anlage: (befindet sich auf und im Nebengebäude)

PV-Anlage	10 kWp
Solar-Hybridinverter	Netzanschlussleistung 10 kVA/kW, 230/400V, 3Ph TNS Inselversorgung 10 kVA/kW, 230/400V, 3Ph TNS
Batteriespeicher	48V, OPz-Bleibatterie, 20kWh bei DoD 50%
Kommunikation	Modbus RTU, USB, Ethernet

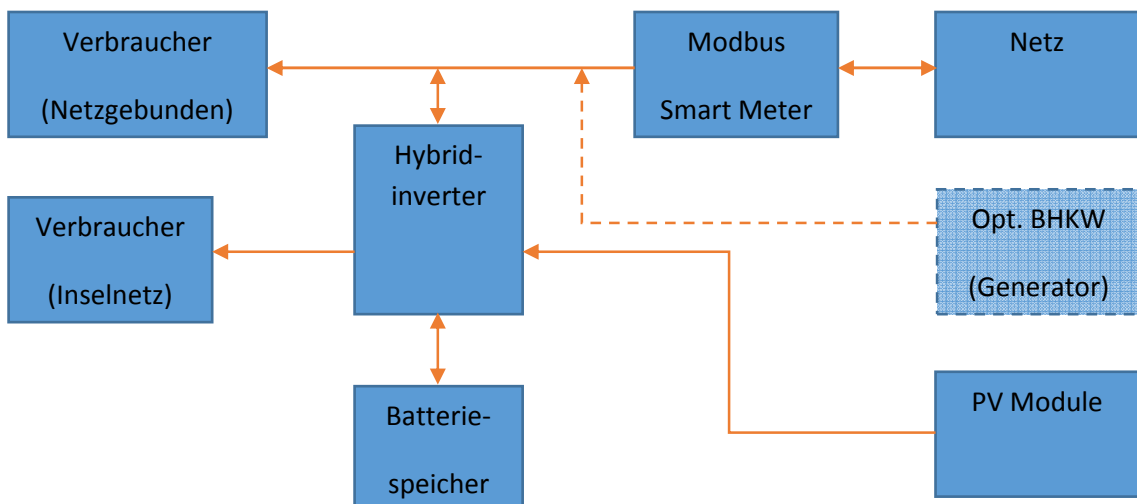


Abb.1: Energieflussschema Hybridversorgung

## 13.2 Sanitärinstallation

### 13.2.1 Allgemein Schmutzwasser

Bei den im Gebäude anfallenden Schmutzwässern handelt es sich ausschließlich um häusliches Abwasser, das ohne Zwischenschaltung besonderer Abscheide- und Aufbereitungsanlagen in die öffentliche SW-Vorflut (Siele) gelangt.

Sämtliche sanitären Einrichtungen werden über Fall- und Sammelleitungen im freien Gefälle, soweit möglich, zur Vorflut abgeleitet. Ansonsten werden erforderliche Hebeanlagen montiert.

### 13.2.2 Regenwasser

Die Dachfläche wird konventionell über Regenfangkästen u. Regenfallrohre und einer verlegten Rohrleitungsanlage im Trennsystem entwässert. Anschluss an das RW-Siel oder, wenn gefordert, Versickerung auf dem Grundstück über Rigolen oder Sickerschächte.

### 13.2.3 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebäudes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Versorgungsnetz der örtlichen / regionalen Wasserversorgungsunternehmen.

Hinter der Hauswasserzähleranlage wird gem. DIN 1988 ein automatisch rückspülender Feinfilter vorgesehen. Für die einzelnen Einheiten und Allgemein-Verbrauchsstellen werden jeweils separate Unterzähler installiert. Dies betrifft die Wohnungseinheiten und Allgemein-Verbraucher wie Ausgussanlagen in der Technikzentrale sowie die Außenzapfstellen.

Die Kalt- und Warmwasserzählung ist je Wohnung getrennt.

Je eine Außenzapfstelle für den Allgemeingebrauch auf der Nord – und Südseite im EG sind vorgesehen.

## 13.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

### 13.3.1 Küchen

Zu- und Abläufe für Spüle und Spülmaschine einschließlich Absperrventile. Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder alternativ im Bad bzw. in der Küche.

### 13.3.2 Bäder und WC's (Ausstattung gem. Grundriss)

Die Montage der Einrichtungsgegenstände erfolgt als Vorwand- oder Inwandinstallation. Alle Einrichtungsgegenstände in weiß der Marke Keramag oder gleichwertig.

Bei Auswahl anderer Sanitär-Einrichtungsgegenstände gelten die vorgenannten Objekte als Verrechnungsgrundlage.

Gäste WC: WC-Anlage, bestehend aus Tiefspülklosett, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer). Handwaschbeckenanlage, bestehend aus Handwaschbecken und Einhebelmischbatterie.

Hauptbad: WC-Anlage, bestehend aus Tiefspülklosett, Kunststoff-Sitz mit Deckel und Wandeinbauspülkasten (Durchflussmengenbegrenzer).

Waschtischanlage als fertiges Modul wandhängend mit integriertem Waschbecken und Schublade und Einhebelmischbatterie. Vorwand- oder Inwandinstallationssystem. Badewannenanlage (nur wo vereinbart), bestehend aus einer Einbaubadewanne (Form entsprechend Raumangebot) aus Acryl, weiß, 190 / 80 cm, einschl. Unterputz Einhebelwannenmischer, Einlauf über Überlauf und Brauseset. Duschanlagen sind bodengleich gefliest, mit Ablaufrinne, einschl. Einhand-Duscharmatur, unter Putz, Brausestange und Schlauch.

### 13.3.3 HAR im Nebengebäude und HWR in den Ferienhäusern

Im Hausanschlussraum oder einem Hauswirtschaftsraum wird eine Trinkwasserentnahmestelle (KW) mit schwenkbarem Auslaufhahn und einem Ausgussbecken installiert.

#### **14. Elektroinstallationen Allgemein**

Die elektrische Installation erfolgt nach den VDE- (Verband Deutscher Elektrotechniker) Richtlinien und den EVU- (Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen) Vorschriften für Licht- und Kraftstrom. Die Stromeinführung und die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen werden im Nebengebäude (HAR) installiert. Ausstattung der Wohnräume n. DIN 18015-2. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine ( soweit vereinbart ) sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen.

Schalter und Steckdosen quadratisch, Farbe: Alpine-weiß o.ä.

In den Wohnungen Installation als Unterputzinstallation, im Nebengebäude als Aufputzinstallation im Schutzrohr oder Installationskanal. Alle Brennstellen innerhalb der Wohnungen ohne Leuchten, ohne Leuchtmittel und ohne Montage. Der Verbrauch in den Abstellräumen wird über den zugeteilten Wohnungszähler erfasst.

Alle Allgemeinräume, Flure und Treppenhaus werden mit Leuchten einschl. Sparlampen oder LED - Leuchtmitteln ausgestattet.

#### **14.1 Installation in Gemeinschaftsräumen, Abstellräumen im Nebengebäude & Sonstigen**

##### HA – und Technikräume

Im Hausanschluss-/ Heizraum 1x Deckauslass, 1x Schalter, erforderliche Anschlüsse für haustechn. Anlagen wie Heizung etc., 1x Arb.steckdose am Eingang.

##### Nebengebäude

Wand- oder Deckenbrennstellen in erforderlicher Anzahl mit Zeitschaltrelais und Bewegungsmelder.

##### Abstellräume Eigentümer

Je 1 Brennstelle in Ausschaltung (je nach Erfordernis)

Je 1 Schuko-Steckdose

##### Hauseingang

1 FR Außenleuchte in ausreichender Dimensionierung und Schutzklasse neben dem Hauseingang über Zeitrelais und Dämmerungsschaltung. 1 Klingel-, Gegensprechanlage

##### Treppenhaus

2-3 Wand- oder Deckenbrennstellen jeweils in den einzelnen Geschossen als Bewegungsmelder bzw. Bewegungsschalter mit Zeitschaltrelais.

In jedem Hausflur zu den Wohnungen wird 1 batteriebetriebene Notwegeleuchte vor der Tür zum Treppenhaus installiert, die bei Stromausfall in Betrieb geht.

Klingeltaster vor den Wohnungstüren.

##### Außenanlagen

Die Betonsäulen erhalten eine Zuleitungen für die dämmerungs- und zeitgesteuerte Außenbeleuchtung. Soweit erforderlich werden zusätzlich Zuleitungen für Gehwegleuchten installiert. Lieferung von Kugelleuchten für die Betonsäulen ( jede 3. Säule ) und erforderliche Gehwegleuchten ( nach Auswahl des Bauträgers ) inbegriffen

##### Parkplatz

Der zentrale Parkplatz erhält zwei Zuleitungen für Mastanlagen entlang der Grundstücksgrenze.

Die Lieferung und Montage der einflammigen Mastanlagen incl. Leuchtmittel ( nach Auswahl des Bauträgers ) inbegriffen.

#### **14.2 Installationen der Wohnungen**

##### Flure

2 Deckenbrennstellen als Wechselschaltung / oder Kreuzschaltung n. Erf.

1 Wandauslass mit Ausschaltung

- 2 Einfach-Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Wechselsprechanlage zur Haustür

#### Abstellraum

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Einfach – Steckdose für WM und WT ( soweit vereinbart )
- Zuleitungen zur Klima – Lüftungsanlage und Wärmepumpe nach Erfordernis

#### Wohnen

- 3 Decken – oder Wandbrennstellen in Serienschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose

#### Küche

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen schaltbar für Küchenbeleuchtung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss für eine Spülmaschine
- 1 Anschluss für eine Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss Kochfeld
- 1 Anschluss Kühlschrank

#### Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 4 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose

#### 3. Zimmer (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 2 Einfach-Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Antennenanschlussdose

#### Bad

- 2 Deckenbrennstellen als Serienschaltung
- 1 Wandauslass als Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Raumregler für elektrische FB – Heizung / Infrartheizung

#### Gäste-WC (falls vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle als Ausschaltung
- 1 Einfach-Steckdose
- 1 Zuleitung Abluftanlage

#### Terrassen & Balkone

- 1 Außenbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Steckdose von innen schaltbar.

#### Dachterrasse

- 2 Außenbrennstellen von innen schaltbar

2 Steckdosen von innen schaltbar.

#### Rollladenanlagen wo vorhanden

Je 1 Serientaster ( Auf / Ab ) mit Symbolen

Je 1 Wandauslass im Bereich der Rollladensteuerung

#### **14.3 Telefonanschluss**

Installation eines Hausanschlusses der Telekom mit interner Verkabelung in die jeweiligen Wohneinheiten. Türsprechanlage: Für die Wohnungen wird eine Klingel je Wohnung neben der Haustür vorgesehen.

#### **14.4 TV – Empfangsanlage ( am Nebengebäude )**

Installation einer digitalen Satellitenanlage incl. Mast und Wandhalterung. AP – Verteilung als Übergabestelle im HA- Raum sowie der Steigeleitungen zu allen UV in die Wohnungen.

#### **14.5 Blitzschutzanlagen**

Die Gebäude erhalten jeweils einen einfachen inneren und äußeren Blitzschutz entsprechend der DIN. Abgesichert sind auch alle technischen Einrichtungen im HAR des Nebengebäudes.

#### **15. Lüftung**

Innenliegende Bäder, Dusch- und Gäste-WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten jeweils Abluftventilatoren als Einzelraumlüfter. Der stetig abzufördernde minimale Abluftvolumenstrom des Abluftsystems nach DIN 18017 Teil 3 stellt dauerhaft die Lüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946 Teil 6 sicher.

Die nutzerunabhängige Grundlüftung zum Feuchteschutz erfolgt im selbstständigen Betrieb. Damit wird sichergestellt, dass der Erhalt der Bausubstanz in der Wohneinheit bei Abwesenheit der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen eingehalten ist. Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z. B. durch Wäschetrocknung in die Nutzungseinheit/Wohnung eingetragen wird. Zudem werden keine hygienischen Luftwechsel erreicht, dazu muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen. Die Entlüftung von Maschinenräumen und sonstigen Räumen erfolgt gem. DIN und behördlichen Auflagen.

#### **16. Kaminabzug ( nur für raumluftunabhängige Gaskamine )**

Eingebaut werden doppelwandige Abgasrohre mit integrierter Zulufführung aus Kunststoff oder Edelstahl. Querschnitt nach Angabe des Bauherren in Abstimmung mit dem Kaminlieferanten (max. 5 KW Leistung). Verkleidung der Abgasrohre über Dach erfolgt in Edelstahl.

Hinweis: Es wird vor Auswahl eines Kamines ( nicht im Lieferumfang enthalten ) die Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger empfohlen!

#### **17. Personenaufzug**

Die Gebäude verfügen nicht über Personenaufzüge.

#### **18. Treppengeländer**

Schlosser und Metallbau Treppengeländer im Treppenhaus als Stahlkonstruktion, pulverbeschichtet, mit Edelstahlhandlauf nach Planung des Architekten u. Wahl des Baurägers. Füllung nach Auswahl des Baurägers wahlweise als Stabgitter, Lochblechplatten oder mit Edelstahlseilen.

#### **19. Briefkastenanlagen**

Freistehende Briefkastenanlage für die 5 Wohneinheiten je Haus aus Stahlblech pulverbeschichtet im Farbton weiß. Auf Betonsockel aufgeschraubt oder einbetonierten Bodenanker.



## **20. Außenanlagen**

Die Gehwege werden mit Rasenborden begrenzt, welche eine Beton-Rückenstütze erhalten. Wege werden mit Polygonalpflaster in verschiedenen Formaten hergestellt, Terrassenflächen mit Betonsteinplatten belegt. Vor jeder Terrassentür im Erdgeschoss wird eine Entwässerungsrinne eingebaut.

Alle Gebäude erhalten umlaufend einen Traufkieselstreifen bestehend aus Beton – Rasenborden, welcher mit Vlies und Kieselsteinen größer 32 mm verfüllt wird.

Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasen begrünt.

Einzelbüsche, Sträucher sowie die Herstellung von Pflanzflächen nach Festlegung durch den Bauträger.

### **Beispiel der Bemusterung ( Festlegung durch den Bauträger )**

- Parkplätze: Betonstein-Pflasterbelag, Golf Plus Drainfuge Fa. Lithonplus, Farbe anthrazit
- Fahrbahn und Gehwege: Betonstein-Pflasterbelag, Neuklosterpflaster Plan Fa. Lithonplus, Formate 28-44 / 5 Formate-Mix (12-28)x16, Stärke 8cm, grau-anthrazit-nuanciert oder grau
- Terrassen: Exklusiv-Plattenbelag Pasand Fa. Lithonplus, Format 60x40, Farbe: nero
- Einfassungen Parkplätze: Hochbord Beton, Format 10-15/30/100
- Einfassungen Gehwege / Terrassen: Tiefborde Beton, Format 8/25/100

## **21. Grünordnerische Kompensationsmaßnahmen**

Die zu leistenden Kompensationsarbeiten richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweisen in der gültigen Baugenehmigung. Maßgebend für die Position, Anzahl und Art der Maßnahmen ist der Grünflächenplan zum Bauantrag.

### **21.1 Einfriedung des Grundstückes**

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt soweit erforderlich mit einer Hecke z.B. Rotbuche, Hainbuche o.ä. Zusätzlich wird die Hecke unterbrochen mit verklinkerten Betonsäulen ( siehe Abbildung Seite 1 )

### **21.2 Einfriedung von Gärten**

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine umlaufende Heckenbepflanzung z.b. wintergrüner Liguster o.ä. um ihre Sondernutzungsfläche „Garten“

### **21.3 Bäume**

Auf dem Grundstück sind 10 Laubbäume zu pflanzen.

Sorten:

Salix Caprea – Salweide

Salix Alba – Silberweide

Prunus Padus – Traubenkirsche

## **Schlussbemerkungen**

### Sonstige Bauherrenleistungen:

Die Bauherren übernehmen die Kosten für die zur Herstellung der Gebäude erforderlichen Pläne für Bauanträge, Entwässerungsplanung, Statik, Brandschutz, Ausführungspläne etc.

### Erbringung von Eigenleistungen:

Bei Ihrer Wohnung können Sie selbst Leistungen einbringen, bei den Oberflächen (Wand- u. Deckenanstriche, Fliesenarbeiten, Bodenbeläge etc.), wenn Sie diese sachkundig u. fachgerecht erbringen od. erstellen lassen. Techn. Installationen dürfen nur von zugelassenen Fachbetrieben

durchgeführt werden. Verwendete Materialien müssen den DIN-Vorschriften u. anerkannten Regeln entsprechen. Für Eigenleistungen übernehmen die Bauherren keine Haftung u. Gewährleistung. Die Eigenleistungen müssen zusätzlich vereinbart werden.

Nachbemerkung & Haftungsbeschränkung:

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden. Falls diesbezüglich eine Bauzeitverlängerung erforderlich ist, geht dies nicht zu Lasten der Bauherren.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird. Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Fahrstuhl, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u. ä.), für die die Gewährleistungsfristen entsprechend der VOB bzw. die Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte oder ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche.

Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbelägen, Fliesen etc., in Abstimmung mit dem Käufer oder seines bevollmächtigten Vertreters. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand vom Juli 2018 sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Die Anerkennung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlangung der Steuervorteile kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten.

**Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums.**

Ende der Bauleistungsbeschreibung