

**Köhler Bau GmbH**

Wettegasse 9

72218 Wildberg

Tel.: 07054 9260 - 50

Fax: 07054 9260 - 57

**KÖHLER**  
**BAU.WERKE.SCHAFFEN**

---

# Bau- und Leistungsbeschreibung

vom 10.02.2021

**Neubau Mehrfamilienhaus mit Garage**

**Im Kloster**

**Flst.Nr.: 91 und 84**

**72218 Wildberg-Sulz**



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Gebäudes.....</b>	<b>4</b>
1.1	Allgemeines .....	4
1.2	Grundlagen der Bauausführung .....	4
1.3	Wärmedämmung und Energieverbrauch .....	4
1.4	Schallschutz.....	4
<b>2</b>	<b>Rohbau.....</b>	<b>5</b>
2.1	Erd-, Maurer- und Betonarbeiten.....	5
2.1.1	Erdarbeiten .....	5
2.1.2	Kanalisation .....	5
2.1.3	Gründung.....	5
2.1.4	Bodenplatte.....	6
2.1.5	Garage.....	6
2.1.6	Geschosdecken und Balkonplatten .....	6
2.1.7	Außenwände.....	6
2.1.8	Innenwände .....	7
2.1.9	Treppenläufe.....	7
2.1.10	Aufzugsschacht.....	7
2.2	Dacharbeiten.....	8
2.2.1	Dachkonstruktion .....	8
2.2.2	Flachdächer .....	8
2.2.3	Flaschnerarbeiten .....	8
<b>3</b>	<b>Technische Gebäudeausrüstung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Heizung.....	9
3.2	Lüftung.....	9
3.3	Sanitär .....	10
3.4	Sanitärtechnische Einrichtungsgegenstände.....	10
3.4.1	Bad .....	10
3.4.2	WC.....	11
3.4.3	Küche (Aufputz) .....	11
3.4.4	Gemeinschaftskeller.....	11
3.4.5	Außenanschluss für allgemeine Grünflächen .....	11
3.5	Elektro.....	12
3.5.1	Allgemeines .....	12
3.5.2	Zähler, Sicherungen und Verteileinrichtungen.....	12
3.5.3	Ausstattungen in den Wohnungen.....	13

3.5.4	Ausstattungen im Treppenhaus, Erdgeschoss und Untergeschoss .....	15
3.6	Aufzug.....	16
<b>4</b>	<b>Ausbau .....</b>	<b>17</b>
4.1	Fenster- und Metallbauarbeiten.....	17
4.1.1	Fenster- und Türelemente .....	17
4.1.2	Hauseingangstüre .....	17
4.1.3	Sonnenschutz .....	17
4.1.4	Schließanlage .....	18
4.1.5	Briefkastenanlage .....	18
4.2	Wand- und Deckenbekleidung .....	18
4.2.1	Außenwände .....	18
4.2.2	Innenwände .....	18
4.3	Schreinerarbeiten.....	19
4.3.1	Wohnungseingangstüren .....	19
4.3.2	Wohnungsinnentüren .....	19
4.4	Schlosserarbeiten .....	19
4.4.1	Keller-, Technikraum-, Fahrrad,-Müll- und Waschräumtüren .....	19
4.4.2	Treppenhaus- und Balkongeländer .....	19
4.4.3	Garagentor.....	19
4.4.4	Kellertrennwände .....	20
4.5	Unterböden .....	20
4.5.1	Estrich.....	20
4.6	Bodenbeläge .....	20
4.6.1	Wohn- und Schlafräume, Flure, Küchen und Kinderzimmer .....	20
4.7	Fliesen- und Natursteinarbeiten .....	20
4.7.1	Bodenfliesen in Wohnungen.....	20
4.7.2	Wandfliesen in Wohnungen.....	21
4.7.3	Abdichtungen .....	21
4.7.4	Kunststeinbelag im Treppenhaus .....	21
4.8	Malerarbeiten .....	21
4.8.1	Wandflächen in Wohnungen .....	21
4.8.2	Deckenflächen in Wohnungen.....	21
4.8.3	Kellerräume, Treppenhaus und Tiefgarage .....	22
4.8.4	Dachvorsprung.....	22
4.9	Reinigung.....	22
<b>5</b>	<b>Außenanlagen.....</b>	<b>23</b>
5.1	Unbefestigte Flächen/Grünflächen .....	23

5.2	Befestigte Flächen .....	23
5.3	Spielplatz .....	23
5.4	Entwässerung .....	23
<b>6</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>24</b>
6.1	Allgemeine Angaben .....	24
6.2	Wartung und Unterhalt .....	25

## **1 Allgemeine Beschreibung des Gebäudes**

### **1.1 Allgemeines**

Auf dem Gelände wird ein Mehrfamilienhaus gebaut, in dem 12 Wohneinheiten untergebracht sind. Das Mehrfamilienhaus erhält eine Tiefgarage mit 13 PKW-Stellplätzen, sowie 5 Stellplätzen vor dem Gebäude.

### **1.2 Grundlagen der Bauausführung**

Inhalt und Umfang der zu erbringenden Leistungen bestimmen sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung für die Standardausstattung, sowie nach den Angaben in den Plänen und Zeichnungen. Entwurfsplanung vom **15.12.2020**.

Sofern Fabrikats- oder Preisangaben gemacht werden, dienen diese zur Festlegung des Standards. Der Austausch von beschriebenen Produkten oder Materialien, die technisch gleich- oder höherwertig sind, sowie geringe Abweichungen in technischen Einzelheiten und Maßen, bleiben vorbehalten.

### **1.3 Wärmedämmung und Energieverbrauch**

Der energetische Standard richtet sich nach den aktuellen Anforderungen der Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hierin enthalten bzw. darüber hinaus wird ein entsprechender Energieausweis ausgestellt.

Um die Förderprogramme der KfW nutzen zu können, wird das Haus bzw. die Wohnungen nach den Vorgaben für **ein KfW-Effizienzhaus 55** errichtet.

### **1.4 Schallschutz**

Die Wohnungen werden mit einem erhöhten Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, Beiblatt 2 geplant und hergestellt.

## **2 Rohbau**

### **2.1 Erd-, Maurer- und Betonarbeiten**

#### **2.1.1 Erdarbeiten**

Aushub- und Auffüllarbeiten für Bodenplatten, Fundamente und Rohrleitungsgräben, sowie Abfuhr und Entsorgung des überschüssigen Aushubmaterials.

Hinterfüllung der Arbeitsräume mit vorhandenem Aushubmaterial und/oder geliefertem Auffüllmaterial bis Unterkante Oberboden. Rohplanie nach Rohbauerstellung mit anschließendem Humusauftrag in erforderlicher Stärke für Rasenansaat und Bepflanzung nach Außenanlagenplanung.

#### **2.1.2 Kanalisation**

Alle zur Entwässerung notwendigen Grundleitungen werden mit ausreichend dimensionierten Kunststoffrohren hergestellt.

Über den Hausanschlusschacht auf dem Grundstück erfolgt der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Die Regenwasserableitung erfolgt außerhalb des Hauses. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem auf dem Grundstück. Zum Schutz gegen Grund- und Sickerwasser werden im Arbeitsraum Drainagerohre verlegt.

Wenn Lichtschächte zur Ausführung kommen, werden diese an die Drainage angeschlossen.

#### **2.1.3 Gründung**

Je nach Baugrund erfolgt die Gebäudegründung über Einzel- und Streifenfundamente bzw. über Tiefergründungen unter den Fundamenten. Bemessung und Ausführung gemäß Baugrundgutachten und statischer Berechnung.

Der Fundamentanker wird nach den VDE-Vorschriften ausgeführt. Der Einbau erfolgt dabei in der Bodenplatte bzw. in die Fundamente.

#### **2.1.4 Bodenplatte**

Die Stahlbetonbodenplatten werden gemäß Baugrundgutachten und statischer Berechnung bemessen und ausgeführt. Eventuell erforderliche Dämmung unter der Bodenplatte gemäß GEG-Berechnung.

#### **2.1.5 Garage**

Die Garage erhält einen Betonpflasterbelag auf tragfähigem Unterbau. Die aufgehenden Bauteile der Garage werden bis ca. 30 cm über den Pflasterbelag mit einer mineralische Reaktivbeschichtung gegen Tausalz geschützt.

#### **2.1.6 Geschossdecken und Balkonplatten**

Sämtliche Geschossdecken werden in Stahlbeton, entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den Anforderungen an den baulichen Schall- und Brandschutz, ausgeführt. In den Kellerräumen bzw. in der Garage werden insbesondere unter beheizten Räumen nach Vorgabe der GEG-Berechnung Wärmedämmungen unter den Decken angebracht.

In den Wohngeschossen werden die Decken aus Stahlbetonhalbfertigteilen (Elementdecken) mit glatter Untersicht und Ortbetonergänzung ausgeführt. Die Fugen werden tapezierfertig gespachtelt.

Die Balkonplatten werden als thermisch getrennte Stahlbetonplatte mit glatter Untersicht hergestellt.

#### **2.1.7 Außenwände**

Außenwände der Wohngeschosse werden entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den Anforderungen an den baulichen Schall- und Brandschutz als Porenbeton oder Stahlbeton ausgeführt. Keller- und Garagenaußenwände werden in Stahlbeton ausgeführt.

### **2.1.8 Innenwände**

Sämtliche Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen und nach den Anforderungen an den baulichen Schall- und Brandschutz ausgeführt. Insbesondere im Keller und in der Garage werden die Wände entsprechend der GEG-Berechnung zusätzlich mit einer Wärmedämmung ausgeführt. Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Wohnungstrennwände werden entsprechend Statik und Schallschutz aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Nichttragende Wände bestehen aus Gipsdielenmauerwerk, Oberflächenqualität Q2. Die Trennwände der Abstellräume werden aus Metallprofilen hergestellt.

### **2.1.9 Treppenläufe**

Schallentkoppelte Treppenläufe aus Stahlbeton, wenn möglich als Stahlbetonfertigteile.

### **2.1.10 Aufzugsschacht**

Massive Stahlbetonkonstruktion gemäß den aufzugstechnischen, statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.



## **2.2 Dacharbeiten**

### **2.2.1 Dachkonstruktion**

Dachkonstruktion als zimmermannsmäßige Konstruktion aus vorgetrocknetem, abgebundenem Bauholz. Dachneigung und Dachflächenfenster gemäß Werkplanung. Dämmungen, Dampfbremsen und/oder Dampfsperren gemäß bauphysikalischen Anforderungen.

Dacheindeckung mit Betondachsteinen Fabrikat Braas Harzer Pfanne in anthrazit inkl. sturmsicherer Verklammerung. Die Dachschrägen in den Wohnbereichen des Dachgeschosses werden unterseitig mit Gipskarton verkleidet. Die Dachdämmung wird als Zwischensparrendämmung, Aufsparrendämmung, Untersparrendämmung oder aus einer Kombination der genannten Möglichkeiten ausgeführt. Die Wohnung 11 und Wohnung 12 erhalten eine Einschubtreppe und einen Bühnenboden aus OSB-Platten. An den Dachschrägen der Bühne wird eine Lattung angebracht, jedoch keine flächige Wandverkleidung.

### **2.2.2 Flachdächer**

Die Flachdächer am Gebäude und der Gauben erhalten eine zweilagige Abdichtung mit Kiesschüttung. Gemäß GEG-Berechnung erhalten die Flachdächer eine Wärmedämmung.

Die Dachentwässerung erfolgt über ausreichend dimensionierte Flachdachabläufe und Fallrohre einschl. der erforderlichen Notüberläufe.

Hinweis: Eine für die Konstruktion unschädliche Pfützenbildung ist nicht ausgeschlossen und stellt keinen Mangel dar.

### **2.2.3 Flaschnerarbeiten**

Dachrinnen, Fallrohre, Brustbleche, Ortgangbleche, Kehlbleche und Einlaufbleche werden nach Erfordernis aus Titan-Zink eingebaut. Attiken im Bereich der Flachdächer erhalten ein Abdeckblech. An den Übergängen Wohnhaus – Flachdach wird ein Wandanschlussblech angebracht.

### **3 Technische Gebäudeausrüstung**

#### **3.1 Heizung**

Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt nach der Heizlastberechnung und der Gebäudeenergiegesetz (GEG), nach den gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen Standards.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine hocheffiziente innenaufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe (Fabrikat Weishaupt oder gleichwertig) mit witterungsgeführtem Wärmepumpenmanager. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung auf Norm-Raumtemperatur. Die Fußbodenheizung wird raumweise über ein Raumthermostat geregelt. Innenliegende Nebenräume erhalten kein Raumthermostat. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Zur Sicherstellung der Wasserhygiene kommt ein Nachheizspeicher mit Elektroheizstab zum Einsatz.

In den Wohnungen werden angemietete Wärmemengenzähler installiert. Die Mietkosten trägt der Erwerber. In jeder Wohnung wird nach Möglichkeit nur ein Wärmemengenzähler mit Absperrvorrichtung mit Vor- und Rücklaufanbindung eingebaut.

#### **3.2 Lüftung**

Wohnungsweise kommen ein oder zwei Lüftungsgeräte (Fabrikat Meltem oder gleichwertig), welches in der Außenwand positioniert sind, zum Einsatz. Eine Luftwechselrate (Nennlüftung) nach DIN 1946-6 ist gewährleistet. Das Lüftungsgerät verfügt über einen Enthalpie-Wärmetauscher. Dieser gewinnt die Wärme aus der Abluft zurück und reguliert den Feuchtegehalt der Zuluft. Die Luft wird über Tellerventile an der Decke eingeblasen und abgesaugt. Für die Überströmung der Luft ist ein gekürztes Türblatt erforderlich (\*4.3.2 Wohnungsinnentüren).

In den Küchen werden keine Mauerdurchbruch für eine Dunstabzugshaube erstellt. Es sind Umlufthauben zu verwenden.

### **3.3 Sanitär**

Die Verteilungsleitungen der Trinkwasserinstallation bestehen aus Kunststoff- oder Mehrschichtverbundrohren. Für die Abwasserleitungen werden Guss- oder Kunststoffrohre verwendet. Alle Leitungen sind entsprechend den Vorschriften gedämmt. Abwasserleitungen in der Garage, in den Abstellräumen, Fahrradraum, Waschen+Trocknen, Müllraum und Kinderwagenraum werden teilweise sichtbar verlegt. Die Kaltwasserinstallation erfolgt ab dem Übergabepunkt im Erdgeschoss. Die Wassermessung erfolgt über einen Zähler, der innerhalb der Wohnung an einer geeigneten Stelle untergebracht wird, sowie einen Zähler je Wohnung im Waschraum. Zähler auf Mietbasis. Die Mietkosten trägt der Erwerber.

### **3.4 Sanitärtechnische Einrichtungsgegenstände**

Die Lage und Anordnung der Sanitärgegenstände ergeben sich aus den Plänen vom 21.12.2020. Die enthaltenden Sanitärgegenstände richten sich nach der Baubeschreibung und nicht nach den Planunterlagen. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände werden in weißem Farbton (Standardausführung) ausgeführt. Die Armaturen (Standardausführung) werden in verchromter Ausführung unterputz montiert. Die Siphons von Waschbecken werden sichtbar montiert.

#### **3.4.1 Bad**

- Wand-Tiefspül-WC Renova Nr. 1 mit WC-Sitz, Deckel und Betätigungsplatte, weiß mit Zweimengentechnik
- Keramikwaschbecken Renova Nr. 1 Plan, 60x48 cm mit Einhebel-Waschtischmischer Hansgrohe Focus 100
- Duschwanne Acryl 90x90x3,5 cm, Hansgrohe Focus Einhebel-Brausemischer Aufputz, Brausegarnitur Hansgrohe Crometta Vario mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange
- sofern gezeichnet: One Badewanne Acryl, 170x75 cm, weiß, Derby Wannenset mit Wandhalter, Schlauch und Handbrause 1-fach, Chrom

### **3.4.2 WC**

- Wand-Tiefspül-WC Renova Nr. 1 mit WC-Sitz, Deckel und Betätigungsplatte, weiß mit Zweimengentechnik
- Keramikwaschbecken Renova Nr. 1 Plan, 50x38 cm mit Einhebel-Waschtischmischer Hansgrohe Focus 70

### **3.4.3 Küche (Aufputz)**

- Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle, bis Eckventil
- Kaltwasseranschluss für Spülmaschine, mit Schlauchverschraubung
- Abwasseranschluss

### **3.4.4 Gemeinschaftskeller**

- Waschmaschinenanschluss im Waschraum mit Anschluss an Kaltwasser einschl. Geräteanschlussventil
- Abwasseranschluss mit Aufputz-Siphon

### **3.4.5 Außenanschluss für allgemeine Grünflächen**

- ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherer selbstentleerender Armatur für Schlauchanschluss

## **3.5 Elektro**

### **3.5.1 Allgemeines**

Die Elektroinstallationen wird nach den Vorschriften des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens und nach den VDE-Vorschriften ausgeführt.

Alle Leitungen in den Wohngeschossen und Treppenhäusern werden in Leerrohren Unterputz bzw. in der Decke verlegt. Im Keller und der Garage erfolgt die Installation Aufputz. Es sind weiße Schalter und Schuko-Steckdosen Fabrikat Jung AS 500 vorgesehen.

### **3.5.2 Zähler, Sicherungen und Verteileinrichtungen**

Die Zählerschränke befinden sich im Keller, wobei jede Wohnung eine eigene Zählung erhält. Die Elektroleitungen der separaten Kellerabteile werden an die Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und abgesichert.

Für die Medienversorgung, wie Telefon, Internet und TV ist Kabel BW von Unitymedia vorgesehen, welche vom Erwerber verbindlich und ausschließlich genutzt werden muss. Zum Anschluss an Telefon, Internet und TV wird von Unitymedia ein Medienumsetzer gestellt. Der Einbau erfolgt in einem eigenen Medienverteiler. Von dort aus werden sternförmig die Telefon-, Internet- und TV-Anschlüsse verkabelt.

Jede Wohnung erhält eine mithörgesperrte Sprechanlage an der Wohnungseingangstüre. Das Klingeltableau mit Sprechstelle am Hauseingang wird als Unterputzanlage oder innerhalb der Briefkastenanlage ausgeführt.

Batteriebetriebene Rauchmelder sind in allen gesetzlich geforderten Räumen vorgesehen. Die Wartung bzw. das Wechseln der Batterie liegt im Verantwortungsbereich des Nutzers.

Die Gemeinschaftsbereiche, wie Hauseingang, Treppenhaus, Kellerflur, Waschraum, Fahrradraum, Kinderwagen/Rollstuhlraum und Tiefgarage sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet. Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt über Wand- oder

Deckenleuchten mit integrierten Bewegungsmelder. Eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder am Hauseingang ist ebenfalls vorgesehen.

### 3.5.3 Ausstattungen in den Wohnungen

#### Kochen/Essen/Wohnen

3	Stück	Deckenleuchtenauslass
3	Stück	Ausschalter
4	Stück	Doppelsteckdose
4	Stück	Einzelsteckdose
1	Stück	Herdanschluss
1	Stück	Spülmaschinenanschluss
1	Stück	Backofenanschluss
1	Stück	Kühlgeräteanschluss
1	Stück	Raumthermostat für Fußbodenheizung
1	Stück	Antennenanschluss

#### Schlafen

1	Stück	Deckenleuchtenauslass
1	Stück	Ausschalter
2	Stück	Einzelsteckdose
2	Stück	Doppelsteckdose
1	Stück	Raumthermostat für Fußbodenheizung
1	Stück	Antennenanschluss

**Kind**

1	Stück	Deckenleuchtenauslass
1	Stück	Ausschalter
2	Stück	Einzelsteckdose
2	Stück	Doppelsteckdose
1	Stück	Raumthermostat für Fußbodenheizung
1	Stück	Antennenanschluss
1	Stück	Datenanschlussdose 1-fach

**Bad**

1	Stück	Deckenleuchtenauslass
1	Stück	Wandleuchtenauslass
1	Stück	Ausschalter
2	Stück	Einzelsteckdose
1	Stück	Doppelsteckdose
1	Stück	Raumthermostat für Fußbodenheizung

**WC**

1	Stück	Deckenleuchtenauslass
1	Stück	Ausschalter
1	Stück	Einzelsteckdose

**Flur**

2	Stück	Deckenleuchtenauslass
2	Stück	Wechselschalter
2	Stück	Einzelsteckdose
1	Stück	Sprechanlage und Türöffner bei der Wohnungseingangstüre
1	Stück	Telefondose

**Terrasse / Balkon**

1	Stück	Wandleuchtenanschluss (von innen schaltbar)
1	Stück	Außensteckdose (von innen schaltbar)
2	Stück	Kontrollschalter

Es wird darauf hingewiesen, dass im Sondereigentum sämtliche Schalter und Steckdosen, sowie die Raumthermostate und die Haussprechanlage in den Standardhöhen angebracht werden. Somit werden die Anforderungen an die DIN 18025, Teil 2 nicht oder nur teilweise eingehalten.

**3.5.4 Ausstattungen im Treppenhaus, Erdgeschoss und Untergeschoss****Treppenhaus**

2	Stück	Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmelder je Geschoss
1	Stück	Taster für die Klingel neben jeder Wohnungseingangstür

**Hauseingang**

1	Stück	Wand- oder Deckenleuchte mit Bewegungsmelder
---	-------	--

**Kellerflur**

Deckenleuchten für eine ausreichende Beleuchtung über Schalter gesteuert

**Abstellräume der Wohnungen**

1	Stück	Deckenleuchte
1	Stück	Ausschalter
1	Stück	Einzelsteckdose



### **Waschen**

2	Stück	Deckenleuchten
1	Stück	Ausschalter
1	Stück	Einzelsteckdose je Waschmaschine, abschließbar
1	Stück	Einzelsteckdose je Wäschetrockner, abschließbar

### **Technik**

Deckenleuchten für eine ausreichende Beleuchtung über Schalter gesteuert

3	Stück	Einzelsteckdose
---	-------	-----------------

Alle nötigen Arbeiten für den Anschluss der Heizungsanlage sind enthalten.

### **Müll/Fahrräder**

Deckenleuchten für eine ausreichende Beleuchtung über Schalter gesteuert.

### **Tiefgarage**

Deckenleuchten für eine ausreichende Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert. Alle erforderlichen Notausgangsschilder sind berücksichtigt.

Funköffner für das Garagentor (pro Stellplatz 1 Funksender)

## **3.6 Aufzug**

Personenaufzugsanlage, Ausführung als getriebeloser Seil- oder Gurtaufzug. Aufzugs- bzw. Kabinengröße nach Brandschutzanforderungen und Bauordnung. Kabinenwände und -türen in Edelstahl. Der Kabinenboden wird gefliest.

## **4 Ausbau**

### **4.1 Fenster- und Metallbauarbeiten**

#### **4.1.1 Fenster- und Türelemente**

In den Wohnungen kommen Kunststofffenster mit Dreifachverglasung gemäß GEG-Berechnung zur Ausführung. Die Oberfläche ist außen anthrazit und innen weiß. In den WCs und Bäder ist eine satinierte Verglasung vorgesehen. Die Aufteilung der Fensterflächen erfolgt in Dreh- und Dreh-Kipp-Flügel und zum Teil feststehend verglaste Fensterflächen. In jedem Raum mit Fenster ist mindestens ein Flügel als Dreh- oder Dreh-Kipp-Flügel vorgesehen. Jede Wohnung erhält eine Hebeschiebetüre.

Hinweis: Aufgrund der heute verwendeten Qualität der Mehrfachverglasung kann es zu einer äußeren Kondensatbildung an den Scheiben kommen. Dadurch wird bei ungünstiger Witterungslage (feucht und kalt) die Sicht eingeschränkt und begründet keinen Mangel.

An der Außenseite werden aluminium-graue Fensterbänke aus Leichtmetall montiert. Die inneren Fensterbänke werden in Naturstein ausgeführt. Bodentiefe Fenster, Fenster im Bad und WC, sowie Fenster in der Küche sind ohne innere Fensterbank.

#### **4.1.2 Hauseingangstüre**

Das Eingangstürelement ist aus Aluminium in einbruchhemmender Ausführung mit Mehrpunktverriegelung, Aufbohrschutz, elektrischer Türöffner, dichtschießendes Türblatt, Profilzylinderschloss, Edelstahlrücken innen und außen mit Stoßgriff, Flachschwelle und Obertürschließer.

#### **4.1.3 Sonnenschutz**

Sämtliche Fensterelemente in den Wohnungen erhalten Rollläden mit lichtgrauem Kunststoffpanzer in Führungsschienen. Die Betätigung erfolgt über manuelle Gurtwickler. Fenster im Treppenhaus, Technikraum und Waschen/ Trocken erhalten keine Rollläden.

#### **4.1.4 Schließanlage**

Es wird eine Schließanlage mit Profilzylindern eingebaut. Für die Zugänge von Haustüre, Wohnungseingangstüre, Tiefgaragenzugang, Müllraum, Fahrradraum, Kinderwagen/Rollstuhlraum und Abstellraum im Keller wird die Schließanlage ausgeführt. Je Wohnung werden 5 Schlüssel ausgegeben.

#### **4.1.5 Briefkastenanlage**

Briefkastenanlage freistehend, in das Haustürelement integriert oder wandhängend. Die Anordnung erfolgt im Bereich des Hauseingangs.

### **4.2 Wand- und Deckenbekleidung**

#### **4.2.1 Außenwände**

Gemäß architektonischer Gestaltung erhält die Fassade einen mineralischen Edelkratzputz inkl. Gewebespachtelung und Schlussanstrich. In Bereichen, in denen die Außenwände aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk sind, erhält die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem.

#### **4.2.2 Innenwände**

Gemauerte und betonierte Wandflächen werden verputzt ausgeführt. In den Nassbereichen der Wohnungen wird auf den gemauerten Wänden ein Kalkzementputz ausgeführt bzw. die Gipsdielenwände werden in imprägnierter Ausführung hergestellt. Wände und Decken des Untergeschosses, Technikraum, Kinderwagen/Rollstuhlraum und Waschen/Trocknen werden nicht verputzt.

Stahlbetondecken werden in den ausgebauten Wohnbereichen und Fluren für Raufasertapeten gespachtelt.

## **4.3 Schreinerarbeiten**

### **4.3.1 Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüren der Schallschutzklasse 3 mit Schall Ex Bodendichtung. Schalldämmwert im eingebauten Zustand 37 dB. Beschläge aus Edelstahl. Die Oberfläche ist glatt weiß lackiert.

### **4.3.2 Wohnungsinnentüren**

Die Innentüren werden als Holztürblätter ausgeführt. Die Oberfläche wird glatt und weiß lackiert. Ausführung mit Beschlägen, Abdeckkappen der Türbänder, Türdrückergarnitur, Rosetten/Schilder aus eloxiertem Leichtmetall, Buntbartschloss und Umfassungszarge mit Lippendichtung. Für die Überströmung der Luft ist ein gekürztes Türblatt erforderlich (\*3.2 Wohnungsinnentüren).

## **4.4 Schlosserarbeiten**

### **4.4.1 Keller-, Technikraum-, Fahrrad,-Müll- und Waschraumtüren**

Stahltürelemente mit Stahlzargen, einschl. Schloss- und Drückergarnitur. Sofern erforderlich, Ausführung als Brandschutztüre mit amtlicher Zulassung und Türschließer.

### **4.4.2 Treppenhaus- und Balkongeländer**

Im Treppenhaus wird ein Handlauf entlang des Aufzugs montiert.

Die Balkongeländer bestehen aus einem verzinktem Flachstahlgeländer oder werden als Stahlbeton Balkonbrüstungen mit oberseitigem Attikaabdeckblech ausgeführt.

### **4.4.3 Garagentor**

Garagentor mit elektrischem Antrieb, Bedienung mit Schlüsselschalter und Handfunktaster. Ausführung als Aluminium-Rahmen-Konstruktion mit offener Gitter- oder Lochfüllung. Aufgrund der Brandschutzanforderungen wird das Tor mit einer Fluchttüre ausgestattet.

#### **4.4.4 Kellertrennwände**

Die Kellertrennwände werden aus einer Metallkonstruktion hergestellt. Türen passend zum Trennwandsystem. Schloss vorgerichtet für Profilzylinder und kompatibel zur Wohnungsschließung.

Hinweis: In den Abstellräumen im Keller können Ver- und Entsorgungsleitungen installiert sein, die sichtbar bleiben.

### **4.5 Unterböden**

#### **4.5.1 Estrich**

Estrich in den Wohnungen als schwimmender Anhydrit- oder Zementestrich mit Randtrennstreifen auf Trittschall- und Wärmedämmung. Bemessung und Ausführung entsprechend den bauphysikalischen Anforderungen, Schallschutz und GEG-Berechnung in Verbindung mit einem Fußbodenheizsystem.

Estrich in den Räumen Technik, Waschen + Trocknen, Kinderwagen/Rollstuhl als Zementestrich auf Trennlage bzw. bei Erfordernis auf Dämmung und Dampfsperre.

### **4.6 Bodenbeläge**

#### **4.6.1 Wohn- und Schlafräume, Flure, Küchen und Kinderzimmer**

In den Wohn- und Schlafräumen, sowie Flure, Küchen und Kinderzimmer wird ein Vinylboden einschl. Sockel für einen Brutto-Materialpreis von 25,00 €/m<sup>2</sup> verlegt.

### **4.7 Fliesen- und Natursteinarbeiten**

#### **4.7.1 Bodenfliesen in Wohnungen**

In allen Bädern und WCs werden keramische Bodenbeläge bis zu der Größe 30/60 cm mit einem Brutto-Materialpreis von 30,00 €/m<sup>2</sup> verlegt.

#### **4.7.2 Wandfliesen in Wohnungen**

In allen Bädern und WCs werden keramische Wandbeläge bis zu der Größe 30/60 cm mit einem Brutto-Materialpreis von 30,00 €/m<sup>2</sup> verlegt. Es wird bis zu einer Raumhöhe von 1,25 m gefliest. Duschbereiche werden über die gesamte Raumhöhe gefliest. Im Übrigen erfolgt aus gestalterischen Gründen keine Verfliesung.

#### **4.7.3 Abdichtungen**

In den Ecken aller keramischen Böden und Wandfliesen erfolgt eine elastische Verfü- gung. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

#### **4.7.4 Kunststeinbelag im Treppenhaus**

Die Böden im Treppenhaus erhalten einen Fliesenbelag inkl. passendem Sockel. Die Treppen erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag.

### **4.8 Malerarbeiten**

#### **4.8.1 Wandflächen in Wohnungen**

An den Wandflächen in den Wohn- und Schlafräumen, sowie Flure, Küchen und Kin- derzimmer kommt eine Raufasertapete mit leicht getöntem Dispersionsfarbanstrich zur Ausführung. Bäder und WCs erhalten einen Streichputz in den nicht gefliesten Bereichen.

#### **4.8.2 Deckenflächen in Wohnungen**

In allen Wohnungen kommt an der Decke eine Raufasertapete mit leicht getöntem Dispersionsanstrich zur Ausführung. Bäder und WCs erhalten einen Streichputz.

### **4.8.3 Kellerräume, Treppenhaus und Tiefgarage**

An den Wänden und Decken der Abstell-, Technik- Müll,-Fahrrad,-Kinderwagen/Rollstuhl,- und Waschräume, sowie der Tiefgarage kommt ein Dispersionsfarbanstrich in weiß zur Ausführung. Die Böden der Räume Abstellräume, Müll, Fahrräder, Technik, Kinderwagen/Rollstuhl- und Waschen+Trocknen erhalten einen grauen Haftungsanstrich.

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Rauputz. Die Decken des Treppenhauses und die Untersichten der Stahlbetontreppen werden entweder verspachtelt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen.

### **4.8.4 Dachvorsprung**

Der Dachvorsprung erhält einen Holzschutzgrund und einen deckenden Anstrich.

## **4.9 Reinigung**

Im gesamten Gebäude wird nach Abschluss der Bauarbeiten eine Bauschlussreinigung durchgeführt.

## **5 Außenanlagen**

### **5.1 Unbefestigte Flächen/Grünflächen**

Die Humusierung der Gartenflächen wird in ausreichender Stärke ausgeführt. Außenanlagen, die Wohnungen zugeordnet werden, werden dem Erwerber ohne Raseneinsaat und ohne Bepflanzung übergeben. Diese sind nicht enthalten. Die Außenanlagen der Gemeinschaftsbereiche sind mit Raseneinsaat und Bepflanzung.

### **5.2 Befestigte Flächen**

Die befestigten Flächen, wie Hoffläche und Garage werden mit grauen Betonpflaster inkl. notwendigem Unterbau hergestellt. Die Oberfläche des Pflasters ist griffig und leicht begehbar.

Terrassen- und Balkonflächen werden mit grauen Betonwerksteinplatten 40/40 cm belegt.

### **5.3 Spielplatz**

Kinderspielplatz mit Hackschnitzel- oder Sandflächen. Es sind folgende Spielgeräte vorgesehen: 1x Wipptier, 1x Sandkasten

### **5.4 Entwässerung**

Das Regenwasser der Hausdächer, der Balkone und der Terrassen wird über ein Entwässerungssystem gefasst und über Grundleitungen der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Im Bereich des Gebäudesockels wird ein Rollkiesstreifen als Spritzschutz ausgeführt, der mit Randsteinen eingefasst ist.



## 6 Schlussbestimmungen

### 6.1 Allgemeine Angaben

Die Ausführung des Objektes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften, sowie nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik, es sei denn, die Baubeschreibung sieht konkret eine abweichende Bauausführung vor.

Maßgebend für die Art und den Umfang der Bauleistungen, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Bauplänen.

Maßliche Differenzen der Innenmaße gegenüber den Teilungsplänen und Prospektplänen, die sich aus der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, sowie Änderungen aus zwingenden technischen Gründen, bleiben vorbehalten.

Alle in den Plänen eingezeichneten Gegenstände, wie z.B. Möbel und Pflanzen, sind nicht im Kaufpreis enthalten. Wird infolge technischen Fortschritts anderes, jedoch technisch gleichwertiges Material verwendet oder werden wegen behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferungsausfall oder höherer Gewalt Leistungsänderungen und Umdispositionen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, sofern sich dadurch keine Qualitätsminderung ergibt.

Sonderwünsche und Änderungen sind schriftlich zu beantragen und bedürfen der Genehmigung des Veräußerers. Durch die Beauftragung, sowie die Abrechnung der Sonderwünsche darf keine Verzögerung im ordnungsgemäßen Ablauf des Bauvorhabens eintreten. Der Veräußerer behält sich vor, Sonderwünsche abzulehnen, sofern der Bauendstand die Umsetzung nicht zulässt bzw. die Umsetzung zu einer Störung des Bauablaufs stört.

Ist der Verkäufer aufgrund von Auswirkungen der Corona Krise an der Ausführung der Arbeiten gehindert, handelt es sich hier um höhere Gewalt und der Vertragstermin verlängert sich um die Länge der Behinderung. Dazu gehören z.B. entsprechende Erkrankungen der Mitarbeiter, Betriebsschließung, Ausgangssperre,

Lieferschwierigkeiten von Material oder ähnlichem. Schadenersatzforderungen des Käufers entstehen hierdurch nicht.

Beauftragt der Erwerber Fremdfirmen mit dem Einbau von Küchen, Einbaumöbeln, etc., so können diese Arbeiten erst nach Übergabe der Wohnung ausgeführt werden. Aufgrund von maßlichen Differenzen ist es unerlässlich, dass der Erwerber für seine Einrichtungsplanung Maße, Elektro und Sanitäreinrichtungen direkt am Bau feststellt.

## **6.2   Wartung und Unterhalt**

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknen) sind keine technischen Mängel und sind durch den Eigentümer im Zuge des Gebäudeunterhalts selbst zu beseitigen. Elastische Verfugungen, insbesondere bei Badewannen und Bodenschlüssen etc. sind Wartungsfugen und sind durch den Eigentümer im Zuge des Gebäudeunterhalts selbst regelmäßig zu prüfen und im Bedarfsfall zu erneuern.