





# **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 19 Wohnungen, 13 TG- Stellplätzen, 16 Außenstellplätzen und einer Müll- und Fahrradeinhausung Pavillonstraße 41 66740 Saarlouis**

**Stand 04.04.2025**

### **KfW Effizienzhaus-Stufe 40**

#### **Vorwort**

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen die Bau- und Leistungsbeschreibung unseres oben genannten Objektes vor. Sie werden feststellen, dass diese serienmäßig sehr umfangreich ausgestattet sind. Die Wohnungen erfüllen den Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau, der KfW- Effizienzhaus-Stufe 40.

Für eine individuellere Ausstattung Ihrer neuen Wohnung steht Ihnen darüber hinaus ein breites Angebot an Zusatzausstattungen zur Verfügung.



## **1. ARCHITEKTEN-/INGENIEURLEISTUNGEN UND BAUNEKENKOSTEN**

### **1.1. Architektenleistungen:**

Erarbeitung der Entwurfs- und Vorplanung, bis zur Einreichung der Genehmigungsplanung.

### **1.2. Ingenieurleistungen:**

- Statische Berechnung einschließlich der Konstruktionspläne
- Prüfstatik
- Wärmeschutzberechnung nach GEG 2024 - KfW- Effizienzhaus-Stufe 40
- Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018 (Mindestanforderungen) und nach VDI 4100:2012-10 SSt I
- Werkplanung (Grundrisse im Maßstab 1:50)
- Bodengutachten mit Gründungsempfehlung
- Brandschutznachweis nach Vorgabe der LBO/Bauschein
- Lüftungskonzept nach DIN 1946-6:2019 (Mindestanforderungen) und nach DIN 18017-3:2022 (Mindestanforderungen)

Hinweis: Die Grundausrüstung berücksichtigt den zum Zeitpunkt der Textabfassung bauaufsichtlich eingeführten Normenstand.

### **1.3. Bauleitung:**

Die Bauleitung übernimmt die Koordination und die bautechnische Überwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen sowie notwendige behördliche Genehmigungen und sonstige Abnahmen.

### **1.4. Vermessungsleistungen:**

Absteckung des Bauvorhabens und Gebäudeeinmessung.

### **1.5. Baunebenkosten:**

Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungskosten, Kanalbeiträge und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Wasser bis zur Fertigstellung enthalten. Bauwasser und Baustrom sind bis zur Wohnungsabnahme im Kaufpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen und Kabelfernsehen (sofern vorhanden).



## **2. ROHBAU**

### **2.1. Baustelleneinrichtung**

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle erforderlichen Maßnahmen, Geräte und Unterkünfte zur Erstellung des Gebäudes.

### **2.2. Erdarbeiten**

Die Arbeiten umfassen den Aushub der Baugrube und der Fundamente, sowie die Verfüllarbeiten. Das verbleibende Aushubmaterial wird abgefahren.

### **2.3. Gründung/Fundamente/Bodenplatte**

Die Gründung erfolgt entsprechend den örtlichen Verhältnissen und nach Vorgabe des Bodengutachten und Statikers mit Streifen- und Einzelfundamenten oder einer biegesteifen Bodenplatte aus Beton bzw. Stahlbeton. Es wird ein Fundamenterde nach VDE-Vorschrift eingebaut. Eine Anschlussfahne befindet sich im Hausanschlussraum.

#### Treppenhaus KG/ Abstellraum- Allgemein KG/ Schleuse KG:

Die vor genannten Flächen erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte (aus Beton bzw. Stahlbeton) zur späteren Aufnahme eines Fliesenbelages.

#### Tiefgarage KG/ Abstellräume 1- 19/ Flur KG/ HAR- Technik KG:

Die vor genannten Flächen werden als flügelgeglättete Bodenplatte ausgeführt.

### **2.4. Entwässerung/Kanalisation**

Die Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden nach den örtlichen Vorschriften und Werkplanung an das städtische Kanalisationsnetz angeschlossen. Die Ausführung erfolgt als PVC- Rohr (KG- Rohr). Zu Kontroll- bzw. Reinigungszwecken werden Revisionschächte eingebaut.

Die Entwässerungsrinne vor der Tiefgarage im KG entwässert in einen hinter der Stützwand befindlichen Schacht und anschließend über eine Hebeanlage mit Schwimmerschaltung in das städtische Kanalisationsnetz.

### **2.5. Abdichtungsarbeiten**

Alle erdberührenden Bauteile werden nach den Anforderungen des Bodengutachten abgedichtet.

### **2.6. Maurer- und Stahlbetonarbeiten**

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in Stahlbetonwänden oder Kalksandsteinplanelementen in den Stärken 17,5 cm, 20 cm oder 24 cm, gemäß Werkplanung und Statik, erstellt.

Die Fertighöhen der jeweiligen Geschosse betragen:

mind. 2,30m -2,60m im KG, je nach statischer Auslegung der KG- Decke

Hinweis: Eine Mindestdurchfahrtshöhe im Bereich der Unterzüge, Entwässerungstrassen sowie der Einfahrt von 1,90m ist gewährleistet. Ausgenommen hiervon sind die beiden Entwässerungstrassen zwischen den Tiefgaragen- Stellplätzen 6 und 7 sowie 11 und 12 (siehe Planung Abgeschlossenheit).



mind. 2,50m im EG- 2.OG

mind. 2,65m im 3.OG

Die nichttragenden Innenwände werden aus Kalksandstein, Porenbetonstein oder in Gips-Karton-Ständerbauweise (Qualitätsstufe Q2) nach Wahl des Verkäufers gemäß Werkplanung, ausgeführt. Die Treppen werden in Stahlbeton ausgeführt und auf Schallentkopplungstronsolen gelagert. Vorhandene Zwischenpodeste werden in Stahlbeton erstellt.

Alle Decken werden als Filigrandeckenplatten aus Großflächenplatten einschließlich Stahl, Schalung und Ortbeton gemäß Werkplanung und Statik ausgeführt. Die Unterseite der Decke ist schalungsglatt mit sichtbaren Plattenfugen. Diese werden im Zuge der Malerarbeiten verspachtelt (siehe Titel Malerarbeiten). Auskragende Geschossdeckenbereiche, wie z.B. Dachüberstände, Balkone und Loggien werden zur Vermeidung von Wärmebrücken durch Einbau von sogenannten Iso- Körben thermisch von der innenliegenden Decke getrennt oder gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung gedämmt.

### **2.7. Dacharbeiten**

Die Geschossdecke im 3. OG wird als Flachdach mit ca. 2% Gefälle ausgebildet. Dachaufbau: Bituminöser Voranstrich, Dampfsperre, Gefälledämmung nach Wärmeschutzberechnung, Dachabdichtung nach den Flachdachrichtlinien. Zusätzlich erhält das Flachdach eine Bautenschutzmatte sowie eine extensive Dachbegrünung. Die Dachentwässerung erfolgt als außenliegende, halbrunde, umlaufende Rinne. Die Dachrinnen, Fallrohre und Einfassungen werden in Voll-Titanzink mit allen erforderlichen Formstücken inklusive Anschluss an die Entwässerungsleitungen ausgeführt.

Die Abdichtungs- und Dachentwässerungsarbeiten des Vordaches erfolgen analog.

### **2.8. Abdichtungsarbeiten und Beläge Balkone/ Loggien**

Die Balkone/ Loggien werden durch Einbau von Iso- Körben thermisch von der innenliegenden Decke getrennt oder gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung gedämmt. Die Abdichtung und Entwässerung erfolgt nach den Flachdachrichtlinien. Zur Vermeidung eines Höhenversatzes von ca. 15 cm zwischen Oberkante Fertigfußboden Wohnung und Oberkante Belag Balkon bzw. Loggia wird in diesem Punkt aufgrund der überwiegend vorhandenen Überdachungen auf die Ausführung nach den Flachdachrichtlinien verzichtet. Die Balkone/ Loggien erhalten einen Hart- Holzbelag auf Stelzlagern nach Festlegung des Verkäufers.



### **3. AUSBAU AUßEN**

#### **3.1. Fenster und Haustür**

Alle Fenster und Fenstertürelemente werden als Kunststofffenster der Firma Schüco, mit dreifacher Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Die Aufteilung, Öffnungsart und -richtung der Fenster sowie die Farbe der Fensterrahmen legt der Verkäufer fest. Der Gesamt U- Wert der Fenster und Fenstertürelemente richtet sich nach den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung.

In den Dachgeschosswohnungen Nr. 16, 17, 18 und 19 sind jeweils 2 öffnbare Lichtkuppeln 100 x 100 cm vorgesehen (Position gemäß Planung Abgeschlossenheit). Übergabe einer Fernbedienung pro Lichtkuppel. Im Treppenhaus (3.OG) wird eine Lichtkuppel als RWA- Anlage gemäß den Anforderungen des Brandschutznachweises bzw. des Bauscheines ausgeführt.

Das Haustüreingangselement wird als Aluminium- Türelement mit vertikalen Edelstahlstangengriff, elektrischem Türöffner und 3-fach Verriegelung ausgeführt.

#### **3.2. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertürelemente erhalten Rollläden aus Aluminium geschäumt, mit elektrischer Motorbedienung und Schalter am Fenster (Aufsatzrollladenkasten Fabrikat Roma, Typ Puro, außen und innen überputzbar). Farbe der Rollläden angepasst an die Außenfarbe der Fenster und Fenstertürelemente nach Festlegung des Verkäufers. Ein Fenstertürelement zu den Balkonen/ Loggien erhält zusätzlich eine Nothandkurbel, welche im Falle des Stromausfalls eine manuelle Bedienung gewährleistet. An allen übrigen Fenstern im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Treppenhaus/ Flure) sowie an allen Lichtkuppeln sind keine Rollläden/ Beschattungen vorgesehen.

#### **3.3. Außen- und Innenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden als angehängte Aluminiumbank in der Farbe des Fensterrahmens ausgeführt. Bodentiefe Fenster zu den Balkonen/ Loggien erhalten Trittschutzprofile zum Schutz der Fensterschwelle. Alle Wohnraumfenster mit gemauerten Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus weißlackiertem Glas (Stärke ca. 0,5 cm). Im Bad wird die Brüstung mit Wandfliesen ausgelegt.

#### **3.4. Außenputz**

Die Fassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem als Vollwärmeschutz nach Wärmeschutzberechnung. Der Oberputz wird als mineralischer Scheibenputz mit 3 mm Körnung ausgeführt und erhält einen 2- fachen Anstrich. Der Oberputz im Sockelbereich wird gefilzt ausgeführt. Die Festlegung der Fassadenfarbe erfolgt durch den Verkäufer.

#### **3.5. Schlosserarbeiten Außen**

Balkon- /Loggien-Umwehungen werden als Glasbrüstungen bestehend aus Glasscheiben, Glas matt, Kanten poliert, Geländerpfosten rund oder quadratisch mit Glasklemmen ausgeführt. Der obere Abschluss der Umwehungen bildet der Handlauf. Alle Teile aus Edelstahl V2A.



## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

---

Die Einhausung für Müll und Fahrräder wird als Stahlkonstruktion aus Vierkantrrohr, feuerverzinkt ohne Lackierung, 2- flügeliges Türelement mit Drücker/ Drücker und Füllung aus Edelstahl- Lochblech, Fassade aus Sinuswelle silbermetallic und Dacheindeckung aus Alu Trapezblech ausgeführt.



## **4. AUSBAU INNEN**

### **4.1. Allgemein**

Die Versorgung mit Energie und Medien erfolgt aus dem im Kellergeschoss angeordneten Haustechnikraum. Grundlage für die Installationen sind die gültigen DIN Normen, die Trinkwasserverordnung, die Vorschriften des Wasserversorgungsunternehmens und die Heizanlagenverordnung. Die Installationsleitungen werden im Bodenaufbau und in Installationsschächten montiert.

### **4.2. Heizungsinstallation**

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung des Planers ausgeführt. Zum Einbau kommt eine Fernwärmestation mit witterungsgeführter, außentemperaturabhängiger Regelung. In allen Wohnungen erfolgt die Ausführung einer Fußbodenheizung inkl. Raumthermostaten (Unterputz- Installation im Schalterprogramm, keine digitale Ausführung). Folgende Räume sind hiervon ausgenommen: HWR/AR. Die Wärmedämmung erfolgt entsprechend der Heizungsanlagenverordnung. Die Verbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler in jeder Wohnung.

### **4.3. Lüftung**

Die Entlüftung der innenliegenden Bäder und HWR/AR erfolgt über Kleinraumventilatoren mit Brandschutzklappe gemäß den Anforderungen des Lüftungskonzeptes. Die Be- und Entlüftung der übrigen Wohnräume erfolgt durch freie Lüftung, wobei technisch notwendige ALD (Außenbauteil-Luftdurchlässe), wie beispielsweise Fensterfalz- oder Rollladenlüfter, gemäß den Vorgaben des Lüftungskonzeptes ausgeführt werden. Der Dunstabzug der Küche erfolgt ausschließlich über Umluft. HWR/AR sind ausschließlich zum Betrieb von Umluft-/Kondentrockner ausgelegt. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Lüftungsgitter im Sektionaltor als auch über offene Lüftungsgitter in den Außenwänden des Kellergeschosses nach den Anforderungen des Brandschutznachweis.

### **4.4. Sanitärvorinstallation**

Die Sanitärinstallation wird gemäß der Projektierung des Planers ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Kalt- und Warmwasseruhr. Die Wasserleitungen bestehen aus Kupferrohr, Alu- oder Kunststoffverbundrohr. Die Abwasserleitungen werden in Guss- bzw. Kunststoffrohren ausgeführt. Die Schallschutz- und Schwitzwasserdämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den DIN- Vorschriften. Der Hausanschluss (Wasser) im Kellergeschoss erhält eine Hauswasserstation mit Rückspülfilter, Druckminderer und Hauptabspernung.

Im HAR/ Technik (KG) wird ein Ausgussbecken incl. Auslaufarmatur ausgeführt.

### **4.5. Sanitärfertiginstallation**

Die Bestückung, Anzahl und Anordnung der Sanitäreinrichtungsgegenstände erfolgt gemäß der Planung Abgeschlossenheit. Bei technischer Machbarkeit ist eine Verschiebung der Sanitäreinrichtungsgegenstände möglich.

Folgende Sanitärhersteller und Serien sind standardmäßig vorgesehen:

Fabrikat V&B, Serie Subway 3.0, Farbe weiß alpin



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

### Tiefspül WC

Fabrikat Villeroy & Boch, spülrandlos, wandhängend, mit abnehmbaren WC- Sitz, Soft- Close Funktion, Unterputzspülkasten und Betätigungsplatte Fabrikat Geberit Sigma 01, weiß alpin

### Waschbecken Bad

Fabrikat Villeroy & Boch, Größe 600/470 mm

Armatur: Fabrikat Hans Grohe, Serie Focus 100

### Dusche

Bodenebene Dusche, gefliest mit Mosaik (ca. 5 x 5 cm) und Mittelablauf mit Edelstahlrost

Armatur: Fabrikat Hans Grohe, Duschanlage bestehend aus Duschesystem Showerpipe Crometta E 240, mit Thermostat, Kopfbrause (eckig, 24 cm), Handbrause mit 2 Strahlarten in Chrom

Nicht zur Badausstattung gehören Spiegel, Waschtischhauben, Seifenhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste mit Halterung und Papierrollenhalter sowie Badzubehörteile wie Lampen, Spiegelschrank, Duschkabine etc.

### Küche

Kaltwasseranschluss mit Kombi- Eckventil, Warmwasseranschluss mit Eckventil und Abfluss

### HWR/ AR

Waschmaschinenanschluss bestehend aus Auslaufventil Chrom, ½ Zoll sowie Aufputz PVC- Waschmaschinensiphon DN 50

## **4.6. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Planers ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt über den Panzerkasten (ggfs. außenliegend) in die Hauptverteilung im HAR/ Technik (KG) entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält in der Hauptverteilung einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung und eine Multimediaverteilung inkl. einer Steckdose und einem Patchfeld. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar.

Ausführung des Schalterprogramms: Fabrikat Gira, System 55 Standard, Farbe "Standard weiß" oder gleichwertig. Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus nach den Vorschriften unter Putz und im Fußbodenaufbau. Die Leitungsverlegung im KG erfolgt auf Putz. Jede Wohnung erhält eine Klingel mit Videosprechanlage.

### Wohn-/Esszimmer:

2 Wechselschaltungen auf 2 Deckenbrennstellen

6 Schuko- Steckdosen

1 TV Anschlussdose



Küche:

- 1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle
- 7 Schuko- Steckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schuko- Steckdose für Geschirrspülmaschine (sep. abgesichert)

Diele/Eingang:

- 1 Wechselschaltung auf 1 Decken- oder Wandbrennstelle
- 1 Schuko- Steckdose

Hinweis: Bei den WHG 2, 4, 7, 9, 12 und 14 sind die beiden vorherigen Positionen nicht vorgesehen.

- 1 Videosprechanlage mit Türtaster und Freisprecheinrichtung

Schlafen 1:

- 1 Wechselschaltung auf eine Deckenbrennstelle
- 6 Schuko- Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose

Bad:

- 1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle
- 1 Dauerspannung auf eine Wandbrennstelle (Spiegelschrankauslass)
- 2 Schuko- Steckdosen

Schlafen 2 bzw. Arbeitszimmer:

- 1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle
- 4 Schuko- Steckdosen
- 1 TV Anschlussdose

HWR/AR:

- 1 Deckenauslass mit Dauerspannung für bauseitige Lampe mit Bewegungsmelder
- 1 Steckdose für Waschmaschine, separat abgesichert
- 1 Steckdose für Trockner, separat abgesichert
- 1 Schuko- Steckdose
- 1 CAT 7 Zuleitung für Telefon + Internet (in Multimediaverteilung)
- 1 Lichtleiter Zuleitung für Telefon + Internet (in Multimediaverteilung)
- 1 Schuko- Steckdose für Router (in Multimediaverteilung)

Balkone; Loggien WHG 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15:

- 1 Wechselschaltung auf 1 Wandlampe (Auswahl/ Festlegung durch den Verkäufer)
- 1 Außensteckdose



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

### Balkone; Loggien WHG 3, 8, 13:

- 1 Wechselschaltung auf 2 Wandlampen (Auswahl/ Festlegung durch den Verkäufer)
- 2 Außensteckdosen

### Balkone; Loggien WHG 16, 19:

- 1 Wechselschaltung auf 1 Wandlampe und 1 Deckenlampe (Auswahl/ Festlegung durch den Verkäufer)
- 2 Außensteckdosen

### Balkone; Loggien WHG 17, 18:

- 1 Wechselschaltung auf 2 Wandlampen und 1 Deckenlampe (Auswahl/ Festlegung durch den Verkäufer)
- 2 Außensteckdosen

### Abstellraum Kellergeschoss:

- 1 Ausschaltung auf Putz auf eine Deckenbrennstelle
- 1 Schuko- Steckdose auf Putz

### Elektro Allgemein

Die Allgemeinbeleuchtung des Treppenhauses, der Flure, der Schleuse sowie der Tiefgarage wird mit Lampen mit integrierten Bewegungsmeldern ausgestattet. Die Beleuchtung der Außenanlage (Hauseingang, Fassade) erfolgt entsprechend der Planung Abgeschlossenheit, gesteuert durch einen Dämmerungsschalter. Vor jeder Wohnungseingangstür wird ein zusätzlicher Klingeltaster installiert. Zum Leistungsumfang gehört nicht das Liefern und Anschließen der Beleuchtungskörper in der Wohnung. Beleuchtungskörper bzw. Einbaustrahler können je nach Baufortschritt gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

### Fernsehen, Rundfunk:

Der Anschluss erfolgt über eine zentrale SAT- Anlage (ASTRA).

### Vorbereitung E- Ladestationen:

Zwischen den Tiefgaragen- Stellplätzen und dem HAR- Technik KG wird jeweils eine Leerrohr-Verbindung zum nachträglichen Einziehen der Zuleitungen hergestellt.

Hinweis: Gemäß Mitteilung der Stadtwerke SLS können über den noch herzustellenden Hausanschluss bzw. die in der Straße vorliegende Infrastruktur ca. 20 kW Gesamtleistung für E-Ladestationen zur Verfügung gestellt werden. Die Installation eines erforderlichen Lademanagement- System obliegt der späteren Wohnungseigentümergeinschaft zu Ihren Lasten.



#### **4.7. Aufzug**

Es wird ein Personenaufzug, Fabrikat nach Wahl des Verkäufers, entsprechend DIN EN 81-70 ohne Anhang B mit Notrufeinheit und folgenden Haltepunkten eingebaut: Kellergeschoss, Eingang, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss. Die lichte Durchgangsbreite des Aufzugseingangs beträgt ca. 90 cm und genügt den Anforderungen einer rollstuhlgerechten Ausführung. Die Kabinenausstattung erfolgt nach Wahl/ Festlegung des Verkäufers.

#### **4.8. Innenputz/Trockenbauarbeiten**

##### Eingang/ Treppenhaus KG- 3.OG/ Flure EG- 3.OG/ Schleuse KG:

Sämtliche Wände aus Mauerwerk oder Stahlbeton erhalten einen Gipsputzauftrag, einlagig, glatt, Qualitätsstufe Q2 als Untergrund bzw. zur Aufnahme von Tapeten.

Die Fugen der Filigrandeckenplatten (schalungsglatt und unbehandelt) werden gespachtelt. Eventuell notwendige Verkleidungen (Installationsschächte o.ä.) werden in Gipskarton ausgeführt.

##### Tiefgarage KG/ Flur KG/ HAR- Technik KG/ Abstellräume KG:

Mauerwerk und Stahlbeton- Hohlwände mit gespachtelten Wandfugen. Ortbetonwände schalungsglatt und unbehandelt. Filigrandeckenplatten schalungsglatt und unbehandelt.

##### Wohnungen:

Sämtliche Wände aus Mauerwerk oder Stahlbeton erhalten einen Gipsputzauftrag, einlagig, glatt, Qualitätsstufe Q2 als Untergrund bzw. zur Aufnahme von Tapeten.

Die Fugen der Filigrandeckenplatten (schalungsglatt und unbehandelt) werden als Untergrund bzw. zur Aufnahme von Tapeten in Qualitätsstufe Q2 gespachtelt. Eventuell notwendige Verkleidungen (Installationsschächte o.ä.) werden in Gipskarton ausgeführt.

#### **4.9. Estrich**

##### Eingang/ Treppenhaus EG- 3.OG/ Flure EG- 3.OG:

In den vor genannten Flächen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Wärmeschutzberechnung.

##### Wohnungen:

In den Wohnungen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Heizestrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung nach Wärmeschutzberechnung und Systemplatten zur Aufnahme der Fußbodenheizung.

#### **4.10. Bodenbelags- und Fliesenarbeiten**

##### Eingang/ Treppenhaus EG- 3.OG/ Flure EG- 3.OG:

Der Eingang/ Treppenhaus/ Flure erhalten einen Fliesenbelag im Format 30 cm x 60 cm mit dazugehörigem Fliesensockel. Auswahl des Fliesenbelages durch den Verkäufer. Treppenstufen werden mit Kantenschutz ausgebildet.



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

### Treppenhaus KG/ Abstellraum- Allgemein KG/ Schleuse KG:

Die vor genannten Flächen erhalten eine flügelgeglättete Bodenplatte (aus Beton bzw. Stahlbeton) zur späteren Belegung mit einem Fliesenbelag im Format 30 cm x 60 cm mit dazugehörigem Fliesensockel. Auswahl des Fliesenbelages durch den Verkäufer. Treppenstufen werden mit Kantenschutz ausgebildet.

### Tiefgarage KG/ Flur KG/ HAR- Technik KG/ Abstellräume KG:

Die vor genannten Flächen werden als flügelgeglättete Bodenplatte incl. Korodur- Einstreuung ausgeführt.

### Wohnungen:

Alle Wohnungen erhalten Bodenfliesen im Format 30 cm x 60 cm und Sockelfliesen mit einer grauen Verfugung gemäß Mustervorlagen. Anstelle von Fliesen kann der Käufer Parkett- oder Vinylbodenbeläge (verklebt) wählen.

Die Badezimmerwände erhalten Wandfliesen im Format 30 cm x 60 cm (raumhoch) mit einer hellgrauen Verfugung gemäß Mustervorlagen und PVC- Fliesenkantenschutz. Die Spritzwasserabdichtung erfolgt nach DIN. Alle Eck- und Anschlussfugen werden dauerelastisch hergestellt (Wartungsfugen).

Der Materialpreis pro qm für Fliesen beträgt bis 35 € inkl. MwSt.

Der Materialpreis pro qm für Parkett- bzw. Vinylbodenbeläge beträgt bis 35 € inkl. MwSt.

Die Fußleisten werden als weiße Holzfurnierleisten gemäß Mustervorlagen (geklebt/ genagelt) ausgeführt.

#### **4.11. Innentüren**

Im Treppenhaus KG/ Schleuse KG/ HAR- Technik KG, Abstellräume 1- 13 KG, Abstellraum-Allgemein KG und Flur KG werden Stahlblech- und Feuerschutztüren nach bauaufsichtlichen Forderungen bzw. Anforderungen des Brandschutzkonzeptes eingebaut (lichte Durchgangshöhe mind. 1,95 m).

Die Zimmertüren der Wohnungen bestehen aus Holz mit Futter und Bekleidung in Weiß, CPL beschichtet oder lackiert, einschl. Edelstahl- Drückergarnitur (lichtes Durchgangshöhe mind. 2,08 m).

Die Wohnungsabschlusstüren werden als Einfachfalztür mit Schalex- Dichtung, in Klimaklasse II, 3-fach-Verriegelung, Spion, dicht- und selbstschließend, incl. Drückergarnitur, mit Obertürschließer, Farbe weiß ausgeführt (lichtes Durchgangshöhe mind. 2,08 m).

Zwischen den Treppenräumen sowie den abgehenden notwendigen Fluren im EG- 2.OG werden Rauchschutztüren mit Offenhaltung nach bauaufsichtlichen Forderungen bzw. Anforderungen des Brandschutzkonzeptes eingebaut (lichtes Durchgangshöhe mind. 2,08 m).

#### **4.12. Garagentor**

Einbau eines elektrisch betriebenen Sektionaltor, Fabrikat nach Wahl des Verkäufers als Zufahrt zur Tiefgarage KG. Übergabe eines Handsenders pro erworbenen Stellplatz.



#### **4.13. Malerarbeiten**

Eingang/ Treppenhaus KG- 3.OG/ Flure EG- 3.OG/ Schleuse KG:

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit Glasfasergewebe tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckendweiß gestrichen.

Tiefgarage KG/ Flur KG/ HAR- Technik KG/ Abstellräume KG:

Mauerwerk und Stahlbeton- Hohlwände mit gespachtelten Wandfugen werden deckendweiß gestrichen. Ort betonwände, schalungsglatt und unbehandelt werden deckendweiß gestrichen. Filigrandeckenplatten, schalungsglatt und unbehandelt werden deckendweiß gestrichen.

Wohnungen:

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckendweiß gestrichen.

#### **4.14. Schlosserarbeiten Innen**

Im Treppenhaus werden notwendige Edelstahlhandläufe montiert. Die Abtrennung der Abstellräume 1- 19 untereinander erfolgt mit einem Trennwandsystem in Stahlblechkonstruktion (transparentes Stahllamellensystem).

#### **4.15. Schließanlage- Briefkastenanlage**

Es wird eine Schließanlage eingebaut. Ein Schlüssel dient zum Zugang zur Hauseingangstür, Wohnungseingangstür, jeweiligen Abstellraum KG, Schleuse KG, Sektionaltor KG und zur Einhausung für Müll und Fahrräder. Es werden 5 Schlüssel übergeben.

Im Eingangsbereich werden Briefkästen auf Putz installiert. Hierzu werden 2 Schlüssel je Briefkasten übergeben.

#### **4.16. Bauendreinigung**

Das Gebäude wird nach Fertigstellung komplett geräumt. Die Wohnung wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung der Wohneinheit ist durch den Käufer selbst auszuführen. Allgemeinräume sowie das Treppenhaus werden durch den Verkäufer grundgereinigt. Ersatzfliesen und -bodenbeläge falls vorhanden verbleiben in der Wohnung.



## **5. AUßENANLAGEN**

Grundlage der Außengestaltung ist die Planung Abgeschlossenheit. Die an den beiden Straßen entlang angelegten PKW- Stellplätze, die Zuwegung Hauseingang, die Zufahrt zur Tiefgarage sowie die Stellflächen für die Müll- und Fahrradeinhausung erhalten ein Verbundsteinpflaster im Farbton grau oder anthrazit nach Wahl des Verkäufers. Verbundsteinpflasterflächen und Beete werden durch Randsteine eingefasst. Übergänge zum Haussockel erhalten einen Kiesstreifen mit Randsteinen als Spritzschutz und Abdichtung des WDVS.

Die übrigen Freiflächen ums Haus werden nach Wahl des Verkäufers gärtnerisch angelegt.

## **6. SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche sind je nach Baufortschritt möglich. Diese sind mit dem Verkäufer schriftlich zu vereinbaren.

Änderungen während der Herstellung verlängern die Bauzeit entsprechend. Sonderleistungen und Mehrkosten werden separat aufgegliedert. Für diese Leistungen wird ein Geschäftskostenzuschlag (Bauleitung/ Wagnis/ Gewinn) von 20 % der Nettomehrkosten vereinbart. Eigenverantwortlich veranlasste Leistungen fallen nicht unter die Gewährleistung und Verantwortung des Verkäufers und können nicht überwacht werden. Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit sie keine technischen, konstruktiven oder statischen Änderungen erforderlich machen.

## **7. ABNAHME/SCHLÜSSELÜBERGABE**

Vor der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Begehung der Wohnung durch Verkäufer und Käufer. Hier wird dann ein Termin zur förmlichen Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentum vereinbart. Die Schlüsselübergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung und Unterzeichnung der Abnahme.

## **8. SONSTIGES**

Die Baubeschreibung basiert auf den Plänen zur Abgeschlossenheit und hat im Falle von Widersprüchen oder Abweichungen aufgrund ihres höheren Detaillierungsgrades Vorrang vor den genannten Plänen. Falls die Baubeschreibung Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Verkäufer, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen. Der Verkäufer trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB.

Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt.

Im Zuge der Ausführungsplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt, vergrößert oder neu erstellt werden, welche heute in den Verkaufsplänen nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden. Ebenso



## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

---

eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc.

Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 2%) sind im Zuge der Durchplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Maßliche Differenzen, inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten. Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen. Es gelten die "Maßtoleranzen im Hochbau" nach DIN 18202.

Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen, wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone, Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen, sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Verkäufer vorbehalten.

Die in den Plänen/ Visualisierungen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess, auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig, um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Dem Verkäufer steht es frei, für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z.B. für Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und Entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wärmemengen- Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z.B. Aufzugsanlagen), die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

