

Zuhause sein  
ist ein Gefühl

**BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**  
**NEUBAU VON 7 EIGENTUMSWOHNUNGEN**  
**MIT 10 STELLPLÄTZEN**  
Haste / 28.02.2023



**ALLGEMEINE GRUNDLAGEN:**

Diese Leistungsbeschreibung bezieht sich auf die Zeichnungen des Projektes. Geringfügige Änderungen, insbesondere durch Auflagen der Behörden oder der Fachplaner, sind vorbehalten. Möblierungen, außer der Sanitärausstattung im Bad wie unter Punkt 7 beschrieben, sind nicht im Leistungsumfang enthalten und bilden lediglich die Grundlage für die Installationen. Alle zu erbringenden Leistungen entsprechen den DIN-Vorschriften, der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung, der bauaufsichtlichen eingeführten Schallschutznorm DIN 4109-05:2020-08 erhöhter Schallschutz sowie dem derzeit aktuellen Stand der Technik.

**1. PLANUNG**

Planungsunterlagen (wie z.B. Baugenehmigung, Entwässerungsgenehmigung, Statik, Wärmeschutznachweis, Schallschutznachweis, Lüftungskonzept usw.) werden bauseits zur Verfügung gestellt und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Ausführungsplanung wird durch den Auftragnehmer erstellt und ist im Leistungsumfang enthalten.

**2. BAULEITUNG**

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

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

**3. ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / HAUSANSCHLÜSSE**

**3a Erdarbeiten:**

Abriss- und Rückbauarbeiten sowie Baufeldfreimachung sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Erdarbeiten für den Baukörper und die Pflasterflächen (siehe Anlage 1) sind im Umfang enthalten (Aushub, Entsorgung sowie Einbau von Austauschmaterial). Der Grundstückseigentümer stellt ein Bodengutachten zur Verfügung aus dem mindestens die Gründungsempfehlung, die Abdichtungsempfehlung, die Versickerungsfähigkeit des Bodens, Grundwasserstände und -höchststände sowie die Einordnung des Bodens gem. LAGA hervorgeht.

### 3b Außenanlage:

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

Ausgewiesene Grünflächen werden mit Rasensaat versehen. Die Bewässerung und Pflege nach der Raseneinsaat obliegt dem Auftraggeber.

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

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

Die Anlegung einer Müllplatzfläche für die Hauseigentümer ist entsprechend der Planung auf dem Grundstück enthalten.

### 3c Hausanschlüsse:

Alle erforderlichen Versorgungsanschlüsse sind nicht im Leistungsumfang enthalten und obliegen dem Grundstückseigentümer. Die Koordination der Antragsstellung sowie der Ausführung sind enthalten. Der Übergabepunkt der Hausanschlüsse liegt im Hausanschlussraum.

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

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen sind bis zum vorhandenen Übergabeschacht (inkl. Anschluss) enthalten. Dabei wird von einem Freigefälle ohne Rückhaltung, Dränung, Versickerung, Absturz oder Drosselung ausgegangen.

## **4. MAURERARBEITEN**

### 4a Fundamente und Sohle:

Die Fundamente werden frostfrei und nach statischen Erfordernissen erstellt. Dabei wird von einer charakteristischen Bodenpressung von 200kN/m<sup>2</sup> ausgegangen. Die Abdichtung der Bodenplatte sowie des Haussockels erfolgt gem. den Vorschriften für anstehende Bodenfeuchtigkeit, also der Wassereinwirkungsklasse W1. Die Einmessung erfolgt durch ein öffentlich-bestelltes Vermessungsbüro.

4b Außenmauerwerk:

Das Außenmauerwerk wird nach statischen Erfordernissen in massiver Bauweise erstellt. Die Außenfassade im EG und OG wird aus Verblendsteinen ge. Baugenehmigung hergestellt. Das Staffelgeschoß erhält ein weißes Wärmedämmverbundsystem.

Das WDVS schließt mit einem Silikatkratzputz (2-3mm Körnung) ab. Hierbei ist der Helligkeitsbezugswert der Farbgebung <20.

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

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

## **5. DACHDECKERARBEITEN / ZIMMERMANN SARBEITEN**

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

5a Dachkonstruktion:

Es wird Nadelholz C24 nach DIN EN 338 verwendet. Der Dachstuhl wird nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt.

5b Dachdeckung:

Es werden Betondachsteine auf Konterlattung und Unterspannbahn verlegt (z.B. Fa. Braas; Harzer Big; Farbe Anthrazit oder Rot)

5c Verschläge:

Die Dachuntersichten werden mit Profilholz verkleidet und dunkelgrau (ähnlich RAL 7016) gestrichen.

5d Innenseitige Dachstuhlverkleidung in Wohnungen

Dachschrägen und Decken werden in Leichtbauweise mit erforderlicher Dämmung, Dampfbremse und Gipskartonplatten (z.B. Knauf, Rigips) verkleidet und tapezierfähig (Q2) verspachtelt.

## **6. ELEKTROINSTALLATION**

6a Der Hausanschlussraum wird vorschriftsgemäß ausgestattet.

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

**6b** Wohngeschosse:

Die Wohnungen erhalten in jedem Raum einen Deckenauslass mit Schalter.

Es werden installiert im:

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

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

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

Das Treppenhaus wird entsprechend mit LED-Lampen gemäß Vorschrift beleuchtet.

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

Im Hausanschlussraum sowie in Abstellräumen außerhalb von Wohnungen wird eine Steckdose und Beleuchtung installiert. Sofern vorhanden wird der separate Heizungsraum ebenfalls mit Steckdose und Beleuchtung ausgestattet.

## **7. SANITÄRINSTALLATION**

### 7a Material:

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

### 7b Ausstattung Bad:

Ein Waschtisch, Breite ca. 80 cm, in Weiß mit Einhebelmischer, Exzenterverschluss und verchromten Röhrentraps, ein Wandtiefspül-WC in weiß mit 6 l Spülkasten (Vorwandinstallation) und Betätigung von vorn, eine Badewanne aus Acryl 180 x 80 cm mit Mittelablauf in Weiß (gleichwertig) im Styroporblock, bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne. Eine Duschtrennung ist nicht im Kaufpreis enthalten und wird individuell in der Planungsphase besprochen.

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

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

Soweit nach Landesbaurecht notwendig werden die explizit als rollstuhlgerecht ausgewiesenen Wohnungen mit einer bodengleichen Dusche (Rinne gefliest) sowie mit speziellen WC-Spülkastengestellen ausgestattet, so dass eine spätere Umrüstung und Erweiterung der Badezimmerausstattung auf eine rollstuhlgerechte Ausstattung problemlos möglich ist.

Es wird davon ausgegangen, dass der örtliche Versorger den zur Versorgung der Zapfstellen notwendigen Wasserdruck vorhält. Druckerhöhungsanlagen oder ähnliches sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

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

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

### 7d Küche:

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

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

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

## **8. HEIZUNGSINSTALLATION**

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

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

### 8a Wärmebedarf:

Es wurde für das Haus eine individuelle Wärmebedarfsberechnung nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Energieeinsparverordnung erstellt. Der entsprechende Energieausweis ist vom Ersteller nach der Wohnungsübergabe abzufordern.

8c Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral.

## **9. INNENPUTZARBEITEN**

### 9a Wohngeschosse:

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

## **10. ESTRICHARBEITEN**

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

## **11. FLIESENARBEITEN**

### 11a Material:

Der Materialwert aller Fliesen beträgt 35,00 €/qm.

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

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

### 11b Senkrechte Wände:

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

### 11c Fußböden:

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

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt in der Ausstellung des Fliesengroßhandels.

## **12. FENSTERBÄNKE**

### 12a Innenfensterbänke:

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

#### 12b Außenfensterbänke:

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

### **13. TREPPEN**

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

Handläufe und Geländer werden Edelstahl hergestellt.

### **14. TISCHLERARBEITEN**

#### 14a Hauseingangstür:

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

#### 14b Fenster, Fenstertüren:

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

#### 14d Innentüren:

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

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

### **15. AUFZUG:**

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

## **16. MALERARBEITEN**

### **16a Gemeinschaftseigentum:**

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

Decken und Wände im Treppenhaus werden mit einer glatten Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen.

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

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

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

## **17. FUßBODENBELÄGE**

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

## **18. BALKONE / LOGGIEN**

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

Die Umwehrung erfolgt mit feuerverzinktem Stahlgeländer und Glasfüllungen.

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

Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet (Stand 01/2021). Dadurch wird der Energiebedarf des Hauses nochmals stark gesenkt. Diese zukunftsichere und fortschrittliche Bauweise räumt Ihnen zusätzlich noch die Möglichkeit ein, vergünstigte Kredite und Zuschüsse von der Förderbank zu erhalten. Gern unterstützt Sie unser kompetentes Energieberatererteam bei der Kommunikation mit der Förderbank hinsichtlich Beantragung und Nachweisführung (nicht im Leistungsumfang enthalten).

### **ALLGEMEINE HINWEISE:**

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

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

Die notwendigen Rauchmelder in den Wohnräumen und im Flur sowie die Messuhren werden von der Firma Techem (oder gleichwertig) im Mietverfahren eingebaut, damit eine ständige Wartung, welche gesetzlich vorgeschrieben ist, gewährleistet ist. Der Mietvertrag wird nach Fertigstellung der Anlage von dem Auftraggeber übernommen.

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

Anlage Nr. 3/5 zum Hausbauvertrag vom: \_\_\_\_\_

Bauherr GBG Grundstücksgesellschaft

\_\_\_\_\_

) 82 77-50

## ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZU

- den Vertragsbedingungen (Anlage 5)
- der Leistungsbeschreibung (Anlage 3)

Zu Position

1. Jede Wohnung erhält eine Wechselschaltung am Bett im Schlafzimmer (ges. 7 Stück).

2. Jedes Kinderzimmer erhält 2 Steckdosen zusätzlich (ges. 14 Stück).

3. Jeder TV-Anschluss erhält zusätzlich einen LAN-Anschluss (ges. 21 Stück).

4. Auf dem Dachboden wird eine Lampe mit Schalter installiert.

5. Das Haus wird mit einer SAT-Anlage inkl. aller Nebenleistungen ausgestattet.

6. Jeder Abstellraum in den Wohnungen erhält einen Lüfter.

7. Die Balkongeländer und die franz. Balkone werden oben mit einer Krono-Plan-Plattenfüllung mit Glasfüllungen ausgeführt.

8. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden.

9. Der Platz für Müllbehälter wird entsprechend der Zuwegung gepflastert.

\_\_\_\_\_

Datum

\_\_\_\_\_

(Bauherr)

\_\_\_\_\_

(Bauherr)

\_\_\_\_\_

Bestätigt am:

\_\_\_\_\_

(Geschäftsleitung)