

**Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag**

## Baubeschreibung zum Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage

<b>Bauvorhaben:</b>	Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit 6 Wohneinheiten und 6 Außenstellplätze
<b>Bauherr:</b>	Firma p3 Effizienzhaus GmbH Weiskircher Str. 32 66687 Nunkirchen
<b>Generalunternehmer:</b>	Firma p3 Effizienzhaus GmbH Weiskircher Str. 32 66687 Nunkirchen
<b>Baustelle:</b>	Schillerstraße 12, 66540 Neunkirchen

Allgemeine Hinweise zu dieser Baubeschreibung:

Diese Baubeschreibung dient als Grundlage für die sich noch in der Baugenehmigungsphase befindende Mehrfamilienwohnanlage. Abweichungen bleiben vorbehalten.

Abweichungen aufgrund von behördlichen Auflagen, bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen bzw. Anforderungen, aufgrund von technischen Erfordernissen, Auflagen aus der Baugenehmigung oder Festlegungen gem. Eingabeplanung resultieren, sind, auch wenn sie nicht im vom Bauträger zu leistenden Vertragsumfang enthalten sind, auch für den Hauskäufer bindend.

Bei Unstimmigkeiten zwischen dieser Baubeschreibung und den dazugehörigen beurkundeten Plänen ist diese Baubeschreibung maßgebend.

Errichtet wird eine Mehrfamilienwohnanlage mit 6 Wohnungen in zweigeschossiger Bauweise (EG und OG) und einem Staffelgeschoss. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Alle Wohnungen sind barrierefrei (d.h. ohne Schwellen und Übergänge höher 20 mm gem. DIN 18040-2)

Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppen und einen Personenaufzug.

Der Anschluss der Gebäude an die öffentliche Versorgung ist im Kaufpreis enthalten.

- Kanalanschluss (Entsorgung Abwasser und Regenwasser)
- Wasseranschluss
- Stromanschluss
- Gasanschluss (Falls erforderlich)
- Telefonanschluss

Bauherrenhaftpflicht-, Feuer- und Rohbauversicherung werden vom Bauherrn abgeschlossen.

Architekten- und Ingenieurleistungen:

Folgende Architekten- und Ingenieurleistungen sind im Kaufpreis enthalten:

- Architekten Leistungsphase 1-8
- Planung zur Baugenehmigung inkl. Baugenehmigungsgebühr
- Ausführungsplanung Maßstab 1:50
- Statischen Berechnungen und Positionspläne
- Schallschutznachweis nach DIN 4109 und VDI 4100 SSt 2
- Energiebedarfsnachweises nach dem aktuellen Gebäude-Energieeinspargesetz (GEG)
- SiGeKo-Leistungen
- Vermessungsleistungen

**Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag****BAUSTELLENEINRICHTUNG:**

Die Baustelleneinrichtung umfasst alle erforderlichen Maschinen, Gerüste, Fahrzeuge, Bauzaun und Bautoilette. Der während der Bauzeit anfallende Bauschutt und Bauabfall wird entsorgt.

**ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN IM KAUFPREIS ENTHALTEN:**

Erdarbeiten zur Herstellung der Baugrube, Baugrubensohle, Außenanlagen, Versickerungsmulde sowie die gesamten Außenanlagen sind im Kaufpreis enthalten.  
Erforderliche Erdarbeiten für Entwässerungsleitungsführungen, Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Kosten der Hausanschlüsse trägt der Bauherr.

**ENTWÄSSERUNGSARBEITEN:**

Entwässerung unterhalb der Bodenplatte aus Kunststoffrohren.  
Anschluss an den Straßenkanal.

**GRÜNDUNGSARBEITEN:**

- Biegesteife Bodenplatte nach statischer Berechnung
- Filterschicht aus Schotter
- Trennlage aus PE-Folie über Filterschicht
- Bodenplatte aus Beton nach statischer Berechnung
- Bewehrung aus Baustahlmatten nach statischer Berechnung
- Feuerverzinkter Fundamentanker mit Anschlussfahne DIN 18014

**BETON- UND STAHLBETONARBEITEN/ MAURERARBEITEN****Außenwände:**

Porenbeton in 36,5 cm Wandstärke, je nach Vorgabe der Statik.

**Innenwände:****Nicht tragende Innenwände**

Porenbeton in 10 cm Wandstärke (oder gleichwertig)

**Tragende Innenwände**

Kalksandstein mit Nut und Feder für 24.0 cm Wandstärke der Wohnungstrennwände, sonst 17.5 cm. (alternativ Bimsstein)

**Stahlbetondecken über den Geschossen:**

Filigrandeckenelemente sowie Bewehrung und Ortbetonschicht nach statischer Berechnung.  
Die Betondeckenunterseite ist schalungsglatt. Die Stöße der Betonplatten in den Wohnungen und Fluren des Allgemeinbereichs werden im Zuge der Malerarbeiten verschlossen.

**Innentreppen:**

Stahlbetontreppen „schallentkoppelt“ in allen Geschossen. Die Treppen erhalten einen Granitbelag und einen Handlauf aus Edelstahl.

**DACHKONSTRUKTION:**

Flachdach auf Stahlbetondecke, Unterseite wie Geschossdeckenbereiche mit Glattspachtelung, sowie Pultdach in Holzkonstruktion mit Sandwichpaneelen eingedeckt (alternativ Ziegeleindeckung). Dämmung nach dem Gebäude-Energieeinspargesetz

## Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag

### Flachdachkonstruktion Flachdachentwässerung:

Flachdachabdichtung nach Flachdachrichtlinie, im Terrassenbereich mit Betonplatten auf Stelzenlager  
 Flachdächer mit Gefällewärmedämmung nach GEG-Berechnung  
 Flachdachbereiche mit Sekuranten Anlage zur Wartung  
 Wand-/Dachrandabdeckungen und Wandanschlussprofile  
 Bodeneinläufe und Attikadurchführungen zu Fallrohren aus Zink inklusive aller erforderlichen Formteilen und Befestigungsmaterialien geführt. Alle Regenwasserleitungen außerhalb des Gebäudes geführt.

### Dachterrassen für die Wohnungen Staffelgeschoss:

- Bitumenschweißbahn auf einem Vorstrich auf der Stahlbetondecke
- Wärmedämmung laut GEG-Nachweis
- Dachabdichtungsbahn
- Betonplattenbelag 40 x 40 oder 50 x 50 cm auf Stelzenlager, grau oder farbig, (Materialpreis 35,-€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.)
- Geländer aus verzinktem Stahl
- Geländerfüllung mit satiniertem VSG-Glas

### FENSTER, HAUSTÜREN, INNENTÜREN:

**Kunststoff - Wohnraumfenster mit Anschlagdichtung und ca. 80 mm Bautiefe. Flächenversetzte Ausführung. Klassisches Design mit abgeschrägten Rahmen - und Flügelprofilen. Alle Fenster als Dreh-/Kipp-Flügeltüren.**

Endfarbe innen	weiß
Endfarbe außen	weiß bzw. farbig gemäß Farbkonzept
Uf Wert (Rahmen)	1.0 W/m <sup>2</sup> K
Ug - Wert (Glas)	0.60 W/m <sup>2</sup> K (Dreischeibenverglasung mit Randverbund Warme Kante)

Das ergibt einen Uw-Wert für das gesamte Fenster von 0,8 bis 1,0 W/m<sup>2</sup>K (Abhängigkeit von Rahmen und Fenstergröße), im Normmaß Uw = 0,84 W/m<sup>2</sup>K  
 Montage nach RAL – Richtlinie

In den Bädern und WC´s auf Wunsch Ornamentverglasung Master Carree  
Eine farbige Gestaltung der Fenster behält der Verkäufer sich vor.

Die in den Plänen dargestellten Hebe-Schiebeelemente sind als Dreh-Kipp-Flügel einkalkuliert.

### Sonnenschutz:

Kunststoff - Rollläden mit Doppelkammerprofil und elektrischem Antrieb an allen Wohnraumfenstern und Fenstertüren. (Ausgenommen sind die Fenster in den Treppenhäusern, im Technikraum und im Abstellraum im Erdgeschoss).

### Fensterbänke:

#### Innen:

Granit- oder Marmorbänke bis 2,5 cm Stärke

#### Außen:

Aluminiumfensterbänke in **Weiß oder Anthrazit** inklusive aller erforderlichen Zubehörteile.

### Haustüren bzw. Durchgangs- und Treppenhaustüren:

Aluminium – Haustüren mit Glasfüllung, ggfs. nach Brandschutzanforderung als Rauchschutztüren  
 Farbe außen: weiß bzw. farbig mit Absprache des Bauherrn  
 Farbe innen: weiß

## Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag

### Innentüren:

Innentüren als Röhrenspan-Innentüren, Gerundeten Kanten und Buntbartschloss

Oberfläche: Duradekor CPL mit höchster Stoßfestigkeit

Farben bzw. Dekore: Weißlack, Esche weiß, Ahorn, Buche, Weißeiche

Rosetten Garnituren Edelstahl Matt

Für Brandschutztüren: Stahl-T30-Rauchschutztüren, selbstschließend, Farbe lichtgrau, Beschläge Kunststoff

Wohnungseingangstüren nach Schallschutzklasse 2, Klimaklasse 3.

Oberfläche: Weißlack CPL mit höchster Stoßfestigkeit, außen der Fensterfarbe angepasst

Die Wohnungseingangstüren werden in den Treppenhäusern einheitlich gestaltet.

### AUFZUG:

Lifanlage für 4 Personen oder 1 Rollstuhlfahrer mit einer Begleitperson. Lifanlage nach Maschinenrichtlinie, dadurch geringere Wartungskosten.

Aufzugart	Senkrechtlift
Tragkraft	ca. 340 KG
Vorschrift	Maschinenrichtlinie 2006/427CE (Bauartgeprüft)
Türmaße	0,95 x 2,0 m
Fahrgeschwindigkeit	0,15 m/s

### ELEKTROINSTALLATION:

Elektroinstallation nach VDE – Vorschriften und TAB Hausanschlusskasten mit Hauptzuleitung wird vom EVU Anschlusskabel vom Hausanschlusskasten zum Zählerkasten mit Potentialausgleich Zählerkasten ausgerüstet mit den erforderlichen Sicherungen.

#### Zählerkasten ausgerüstet mit 6 Zählern und einem Zähler für die allgemeinen Räume.

Aufteilung der Elektroinstallation in mehrere Stromkreise Rohrinstallation in den Stahlbetondecken  
Installation in PVC – Mantelleitung unter Putz

SAT Anlage Astra Deutsche Programme (Ohne Receiver)  
EDV-Verkabelung zu den Antennendosen für optionales Internet-TV

Video-Türsprechanlage für 6 Wohneinheiten, z.B. Fa. Gira oder glw.

Rauchmelder nach Landesbauordnung in Schlafzimmern und Fluren, Batteriebetrieben

#### Schalterprogramm MERTEN M Smart Polarweiß inklusive Rahmenanteil, Wippe oder Zentralplatte

##### Wohn/ Esszimmer

2	Wechselschaltungen auf 2 Deckenbrennstellen
6	Schuko- Steckdosen
1	Rj45/Cat 6a Dose mit Cat7 Verkabelung für Telefon und Internet
1	Telefonanschluss
1	TV-Anschluss

##### Terrasse /Balkon

1	Wandleuchtauslass mit Ausschaltung <u>inklusive Beleuchtungskörper</u>
1	Außensteckdose mit Kontrollausschaltung

**Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag**Küche

- 1 Leuchtauslass mit Ausschaltung
- 7 Steckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss separat abgesichert
- 1 Elektroherdanschluss

Diele

- 1 Leuchtauslass mit Kontrollausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass mit Ausschaltung
- 1 Leuchtauslässe mit 3 Tastern
- 3 Steckdosen
- 1 Gegensprechanlage mit Video

Gäste WC

- 1 Leuchtauslass mit Kontrollausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose mit Schutzabdeckung

Kinderzimmer

- 1 Leuchtauslass mit Ausschaltung
- 5 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss/EDV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Elternzimmer

- 1 Leuchtauslass mit Wechselschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss/EDV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Büro (sofern vorhanden)

- 1 Leuchtauslass mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 EDV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Badezimmer

- 1 Leuchtauslass mit Kontrollausschaltung
- 1 Wandleuchtauslass mit Ausschaltung als Spiegelleuchte
- 2 Steckdosen mit Schutzabdeckung

Abstellraum

- 1 Leuchtauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdose

## Allgemeine Bereiche:

Garage (Falls eine vom Bauherrn bzw. Käufer gewünscht wird, gegen Mehrpreis)

Leuchten mit Bewegungsmelderschaltung, Anzahl nach Fachplanung

Steckdose Allgemeinanschluss, abschließbar

- 1 Taster für Torantrieb
- 1 Steckdose für Torantrieb
- 1 Steckdose
- 1 Vorrichtung für E-Mobilität je PKW-Stellplatz
- 1 Steckdose für Torantrieb

## Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag

### Waschen/Trocknen

1	Leuchten Auslass mit Ausschaltung
2	Steckdosen
6	Waschmaschinen Anschlüsse
6	Wäschetrockner Anschlüsse

Flure, Treppenhaus Allgemein mit Leuchten mit Bewegungsmelderschaltung

### HEIZUNGSANLAGE:

Die Heizungsanlage entspricht den Anforderungen des GEG.

#### **Anlage und Zubehör:**

Luftwasser-Wärmepumpenanlage als Zentralheizung für Heiz- und Trinkwassererwärmung, ggfs. anstatt Spitzenlast mit Heizstab auch mit Gasbrennwerttechnik möglich, Auslegung nach Fachplanung.  
Pufferspeicher nach Fachplanung Heizung.

#### **Fußbodenheizung:**

Fußbodenheizung im Treppenhaus im Erdgeschoss und allen sonstigen Räumen in allen geschossen.  
(Ausgenommen Technik- u. Waschraum, Abstellräume, Treppenhaus OG und DG)  
Einzelraumregelung (Raumthermostate).

#### **Wohnungsstationen:**

Jede Wohnung erhält eine über die Heizungsanlage gespeiste Frischwarmwasserstation, welche das warme Wasser im Durchflussprinzip erwärmt. Da kein Warmwasser bevorratet werden muss erfüllt diese Technik die hohen Anforderungen an die Wasserhygiene nach der Trinkwasserverordnung.

Vorrichtung für Wärmemengenzähler für Heizung und Warmwasser.

#### **Lüftung:**

Die Entlüftung der innenliegenden Bäder erfolgt über Kleinventilatoren mit Brandschutzklappe. Der Dunstabzug der Küchen erfolgt ausschließlich über Umluft.

#### **Sanitärinstallation:**

- Waschmaschinenanschluss und Warm - und Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken im Wasch- und Trockenraum EG für alle Wohnungen
- Bodengleiche / Barrierefreie Duschen
- Küchenanschluss (Spüle, Spülmaschine und Abfluss)
- Duschbad Anschluss für die vorgesehenen Sanitärobjekte (Waschtisch, WC, Dusche)
- Geberit Traggerüste für WCs und Waschtische (oder gleichwertig)
- Geberit Unterputz-Spülkästen mit Spartaste für die wandhängenden WC-Anlagen (oder gleichwertig)
- Frostsicheres Kaltwasser
- Warm - und Kaltwasseranschluss mit Ausgussbecken in dem Technikraum

#### **Abwasserleitung**

Kunststoff - Schallschutzrohr für die Objektanschlussleitungen und die Fallleitungen inklusive der erforderlichen Brandschutzabschottungen

#### **Wasserleitung**

Steigleitungen und Etagenverteilung in Kunststoff - Verbundrohrsystem inklusive der erforderlichen Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung und der erforderlichen Brandschutzabschottungen

#### **Sanitärobjekte für die Bäder:**

- Handwaschbecken Villeroy & Boch O.novo 65 x 51 cm

## Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag

- Verchromte Einhebelmischbatterie
- WC wandhängend Villeroy & Boch O.novo 36 x 56 cm
- Abdeckplatte Geberit für den WC-Drücker
- Bodengleich, geflieste Duschen mit Bodenablauf in der Mitte mit Duschkabine aus VSG bis Preis max. 1.000 € brutto.
- Verchromte Brausebatterie inklusive Wandstange, Halterung und Brauseschlauch

Alle Sanitärkörper in der Basisfarbe Weiß.

Alle Armaturen verchromt, auf Putz, Grohe Essenz

Die Bad-Ausstattungsreihe ist im Preis nicht enthalten (Seifenschale, Handtuchhalter, Zahnputzglas, WC- Bürste usw.)

### INNENPUTZ:

Innenputz mit glattem Gipsputz, Oberflächenqualität in Q 2. In den Bädern und in Abstellräumen ist ein Zementputz, Oberflächenqualität in Q 2, vorgesehen.

- Die Betondeckenunterseite ist schalungsglatt.
- Die Stöße der Betonplatten werden im Zuge der Malerarbeiten verschlossen.

### ESTRICH:

#### **Erdgeschoss:**

Einbringen von 60 mm Fließestrich, Trägerplatte der Fußbodenheizung, Dämmplatten nach GEG

#### **Obergeschoss:**

Einbringen von 60 mm Fließestrich, Trägerplatte der Fußbodenheizung, Dämmplatten sowie Trittschalldämmung

#### **Staffelgeschoss:**

Einbringen von 60 mm Fließestrich, Trägerplatte der Fußbodenheizung, Dämmplatten sowie Trittschalldämmung

### BODEN- UND WANDFLIESEN:

Bodenfliesen in dem Technikraum (Allgemeinbereich)

Bodenfliesen in den Treppenhäusern und Flur (Allgemeinbereich) Granit

Farbiger Anstrich auf Estrich im Bereich Abstellräume

Tritt - und Setzstufen für die betonierten Treppen

Boden- und Wandfliesen raumhoch für die Duschkabine

Bodengleiche Duschen mit Mosaikfliesen in der Fliesenart der Bodenfliesen, mittig angeordneter Bodeneinlauf, Abdichtung nach DIN 18534.

Bodenfliesen in den Küchen mit Küchenspiegel (max. 4 m<sup>2</sup>), Hauswirtschaftsräumen, Abstellräumen, Fluren und Windfang.

Der Sockel wird aus den Bodenfliesen geschnitten.

Dem Käufer steht eine große Auswahl an Musterfliesen zur Verfügung.

(Materialpreis 40,-€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.)

Für alle Beläge ist ein Verschnitt von 5.00 % im Preis enthalten. Ein Mehrbedarf an Verschnitt (z. B. bei spezieller Muster- oder Diagonalverlegung) wird gesondert in Rechnung gestellt.

### **Laminat- bzw. Design-Vinylboden:**

In den Wohnräumen, offenen Küchen und Schlafzimmern wird ein hochwertiger Laminat- oder Design-Vinylbodenbelag, Nutzungsklasse 32 inklusive der Fußleisten verlegt, schwimmend auf einer Trittschalldämmung

Es stehen verschiedene Dekore zur Auswahl (Materialpreis 35,-€/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.)

### MALER- UND TAPEZIERARBEITEN:

Die Wohnungen erhalten eine Raufasertapete mit einem weißen Anstrich für Wand- und Deckenflächen.

## Baubeschreibung: Anlage als Bestandteil zum Vertrag

Das Treppenhaus erhält für die Wandflächen einen Rauputz (3mm Körnung). Die Treppenläufe werden in Qualitätsstufe Q 2 gespachtelt und weiß gestrichen. Die Fugen der Treppenaufleger und Treppenläufe werden dauerelastisch verschlossen.

In den einzelnen Wohnungen erhalten die Betondecken und die Wände eine Raufasertapete mit einem weißen Anstrich. Die Stahlbetondecken erhalten eine Spachtelung in Qualitätsstufe Q 2.

### AUSSENPUTZ:

Weißer, mineralischer Oberputz (Scheibenputz) mit einer Körnung von 3 mm auf Porenbetonsteinen.  
Eine farbige Gestaltung der Außenfassade behält der Verkäufer sich vor bzw. erfolgt mit Absprache des Bauherrn  
Event. wie im Bauantrag dargestellt

### SONSTIGES:

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Technische Änderungen bleiben der p3 Effizienzhaus GmbH vorbehalten, sofern für die Änderung ein triftiger Grund vorliegt, die technische Änderung für den Bauherren zumutbar oder unwesentlich ist und Wertgleichheit besteht. Ein triftiger Grund liegt vor bei vom Auftragnehmer nicht zu vertretenden Lieferschwierigkeiten bezüglich der vorgesehenen Materialien. Zugesicherte Eigenschaften sind von der Änderungsbefugnis des Auftragnehmers umfasst.

Nunkirchen, im 16. Mai 2023