

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG
BV Eickenhof
NEUBAU VON 11 EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT 8 STELLPLÄTZEN
30851 Langenhagen - Eickenhof 6



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, des zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Gebäudeenergiegesetzes, der bauaufsichtliche eingeführten Schallschutznorm DIN 4109-1:2018-01 sowie dem derzeit aktuellen Stand der Technik.

1. PLANUNG

Der Bauantrag, der Entwässerungsantrag, die Statik, der Wärmeschutznachweis sowie sämtliche Genehmigungs- und Prüfkosten sind im Kaufpreis enthalten.

Sämtliche nichttragenden Innenwände können, während der Baubesprechung - wenn es nach dem Bautenstand noch möglich ist - durch den Käufer verändert werden. Etwaige Mehrkosten für Planung und Ausführung werden durch den Käufer übernommen.

2. BAULEITUNG

Ab Beginn der Bauzeit bis zur Beendigung der Gewährleistungszeit stehen unsere Bauleiter / Architekten / Ingenieure als Ansprechpartner für die Käufer 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 bestätigen.

3. ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / HAUSANSCHLÜSSE

3a Erdarbeiten:

Erdarbeiten zur Erstellung der Außenanlagen und des Gebäudes sind im Leistungsumfang enthalten und werden unter Berücksichtigung des Bodengutachtens ausgeführt.

3b Außenanlage:

Unter Berücksichtigung rechtlicher Belange sowie Erfordernissen aus dem Bodengutachten wird der Baukörper inkl. erforderlicher Erdarbeiten und Abdichtung auf dem Grundstück errichtet.

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

Ausgewiesene Grünflächen werden zur Vorbereitung einer eventuellen Begrünung mit vorhandenen Boden vorprofiliert.

Das Anlegen der gemeinschaftlichen Grünflächen erfolgt mittels Raseneinsatz. Die weiterführende Anwachspflege sowie Erhaltungspflege obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Höhenversprünge und Geländeanschlüsse an Nachbargrundstücken werden mittels Böschungen bis zu 40° Neigung auf eigenem Grundstück mit dem anstehenden Oberboden vorprofiliert.

Eine Spielplatzfläche für die Hauseigentümer wird entsprechend den Vorschriften auf dem Grundstück vorgehalten.

3c Hausanschlüsse:

Die Ver- und Entsorgungsanschlüsse inkl. der Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung sind im Kaufpreis enthalten.

Der Telefon-/ Internetanschluss wird bis in den Anschlussraum des Hauses verlegt, wo auch die Kabel der Wohnungen enden. Die Verbindung des Hausanschlusses mit den Telefonkabeln aus den Wohnungen im Anschlussraum erfolgt durch den jeweiligen Telefonanbieter käuferseits.

Sollte sich vor Ort durch die Telekom die Möglichkeit ergeben, einen alternativen Glasfaseranschluss herstellen zu lassen, so wird dieser statt des Kupferkabelanschlusses hergestellt. Die Zuleitungen zu den Wohnungen werden dann mittels Leerrohren (sog. Pipes) statt mit Kupferleitungen gewährleistet. Das Einblasen der Glasfaserleitungen erfolgt dann wiederum käuferseits durch den Versorger.

Sofern die Möglichkeit eines Kabelanschlusses (z.B. Vodafone) besteht und die zukünftige Eigentümergemeinschaft den Anschluss wünscht, wäre die Koordination des Anschlusses während der Bauphase im Preis enthalten.

4. MAURERARBEITEN

4a Fundamente und Sohle:

Die Fundamente werden frostfrei und nach statischen Erfordernissen erstellt. Die Einmessung erfolgt durch ein öffentlich-bestelltes Vermessungsbüro.

4b Außenwände:

Die Außenwände werden nach statischen Erfordernissen in massiver Bauweise erstellt. Die Außenfassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem entsprechend dem Ergebnis der Berechnung auf Grundlage der zur Zeit der Bauantragsstellung gültigen ENEC ausgeführt (ca. 20 cm Dämmung - WLG 035).

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

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

Das Innenmauerwerk von Garagen/Garagengeschossen erhält einen Fugenglattstrich.

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

Unter Berücksichtigung des Brand- und Wärmeschutzes werden Geschossdecken von Garagen und Garagengeschossen unterseitig mit einer sichtbaren Dämmung verkleidet.

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).

Das Flachdach besteht aus einer massiven Stahlbetondecke. Durch die darauf fachgerecht verlegte Gefälledämmung wird gewährleistet, dass das anfallende Regenwasser zu den Entwässerungsrohren geführt wird.

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. Die Wärmepumpe erhält einen separaten Zähler.

- 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, 1 Lampenauslass von innen schaltbar
Flur	2 Steckdosen, Klingelanlage kombiniert mit einer Haustürsprechanlage
Bad	4 Steckdosen, 1 Wandauslass über dem Waschtisch, 1 Anschluss für Handtuchheizkörper

Abstellraum (Wohnung)	3 Steckdosen, 1 Telefonanschluss
Küche	6 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss
Gäste-Bad (sofern vorhanden)	2 Steckdosen

Die Anschlüsse für eine Waschmaschine sowie einen Wäschetrockner sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.

Es werden moderne Kippschalter und Steckdosen in getrennten Stromkreisen mit Automatensicherung 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 mit LED-Lampen gemäß Vorschrift beleuchtet.

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

Im Hausanschlussraum wird eine Steckdose und Beleuchtung installiert. Sofern vorhanden wird der separate Heizungsraum ebenfalls mit Steckdose und Beleuchtung ausgestattet.

6c Photovoltaik

Zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs wird eine Photovoltaikanlage ohne Speicher gem. den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Landesbauordnung auf dem Dach installiert (ca. 20 kwp).

6d Garagengeschoss

Das Garagengeschoss wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben mit LED-Lampen ausgeleuchtet. Das elektrische Garagentor sowie die Beleuchtung werden über den Gemeinschaftsstrom betrieben.

7. SANITÄRINSTALLATION

7a Material:

Wasserleitungen in den Wohnungen sowie Steigleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr erstellt. Die Sanitärobjekte sind von der Fa. Duravit Model D-Code, Standard weiß oder gleichwertig. Die Aufputzarmaturen für 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, Geberit o.glw.) und Betätigung von vorn sowie eine bodengleiche geflieste Dusche mit Edelstahl Ablaufrinne. Eine Duschabtrennung 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-Spülkastengestell ausgestattet, so dass eine spätere Umrüstung und Erweiterung der Badezimmersausstattung auf eine rollstuhlgerechte Ausstattung problemlos möglich ist.

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 Gemeinschaftsflächen. Weiterhin werden im Heizungsraum eine Kaltwasserentnahmestelle sowie ein Ausgussbecken installiert.

7f Für die Abrechnung des Wasserverbrauchs 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 wird für das Haus eine individuelle Wärmebedarfsberechnung nach der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Energieeinsparverordnung erstellt. Der entsprechende Energieausweis wird zu der Wohnungsübergabe überreicht.

8b Als Wärmeerzeuger wird eine kompakte Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Außenaufstellung eingebaut. Die Leistung der Wärmepumpe bestimmt sich durch die Wärmeschutzberechnung sowie der Heizlastberechnung. Durch den Einbau der Wärmepumpe entstehen keine Gas-/ Öl-Verbrauchs-kosten.

8c Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer, Fa. Stiebel, Fa. Clage (ca. 21 kW) oder gleichwertig sowie einen Untertischgerät für die Küche.

9. INNENPUTZARBEITEN

9a Wohngeschoss:

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

9b Garagengeschoss:

Das Mauerwerk im Garagengeschoss erhält einen Fugenglattstrich.

10. ESTRICHARBEITEN

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

10b Der Fußboden in der Garage wird mittels einer OS-Beschichtung gegen die Einwirkung von Chloriden geschützt.

11. FLIESENARBEITEN

11a Material:

Der Materialwert aller Fliesen beträgt 40,00 €/qm Brutto.

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 und 1,2 m breit, im Duschbereich deckenhoch verflies (inkl.

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 cm überstehend.

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 Edelstahleckschutzschienen ausgeführt.

Handläufe und Geländer werden in Edelstahl hergestellt.

14. TISCHLERARBEITEN

14a Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür wird als graues (ähnlich RAL 7012; innen weiß), dreifach klarverglastes Türelement mit Seitenteil (Kunststoff), Edeltstahlgarnitur, integrierter Klingel- / Gegensprechanlage hergestellt. Die Briefkastenanlage wird vor dem Haus als freistehende Briefkastenanlage in der Farbe Grau installiert. Die Haustür erhält einen Obentürschließer.

14b Fenster, Fenstertüren:

Ausgeführt werden 3-fach isolierverglaste Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff (zweifarbige, innen weiß / außen grau - ähnlich RAL 7012) 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.

14c Rollläden (sofern ausdrücklich vereinbart):

Die Rollläden werden mittels wärmegeprägten Aufsatzkästen eingebaut. Die Revision erfolgt von unten, so dass der Kasten innenseitig überputzbar ist. Der Rollläden für das definierte Flucht-/Rettungsfenster wird zusätzlich über eine Notkurbel bedient. Die Farbe des Panzers ist Lichtgrau und die der Führungsschienen entsprechen denen der Fensterelemente.

Hinweis: Bei völlig geschlossenen Rollläden kann es zu Beeinträchtigungen des nutzerunabhängigen Lüftungssystems der Fenster kommen. Farbgebung der Führungsschienen ist gem. Außenfensterfarbe und die des Panzers lichtgrau.

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 wärmegeprägte Wohnungseingangstüren mit Spion und Zarge und absenkbarer Bodendichtung eingebaut (Klimaklasse III; SSK3 - 37dB RWR).

15. AUFZUG:

Das Haus wird mit einem modernen Fahrstuhl (Fa. Kone, Otis oder gleichwertig) ausgestattet. Vom Erdgeschoss ist jede Etage, einschließlich des Dachgeschosses, ohne Probleme barrierefrei zu erreichen.

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 Raufasertapete 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.

Innenwände von Garagen-/Garagengeschossen werden mit Fugenglattstrich weiß gestrichen.

16b Die Malerarbeiten in den Wohnungen sind im Kaufpreis enthalten. Deckenfugen werden geschlossen. 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 hochwertigen Steingutplatten (40x40; Farbe grau) auf Stelzlager fachgerecht belegt.

Die Umwehrung der Balkone erfolgt mit feuerverzinktem Stahlgeländer und weiß-satinierten Glasplattenfüllungen. Der Abschluss der oberen Loggien erfolgt mittels umlaufender Brüstungsmauer inkl. Mauerabdeckung.

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 der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Wartungsverträge (z.B. Fenster/Rollläden, Aufzug, Garagentor, Wartungsfugen, Bodenbeschichtungen in Garagen etc.) werden nicht abgeschlossen und sind somit nicht im Kaufpreis enthalten. Dies obliegt der Eigentümergemeinschaft.