
Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten Möwenberg 18, 23683 Scharbeutz

Erschließung

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der äußeren Erschließung, sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetz und der Kommunalabgabenordnung für die Erstinbetriebnahme der Wohnanlage. Die Gebühren für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Kabelfernsehen und Telefon sowie für die Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind ebenfalls Leistungsbestandteil.

Planung / Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und die Genehmigung des Bauwerkes sowie die für die Erschließung notwendigen Kosten enthalten, wie z. B. Bauantrag, Baugenehmigung, statische Berechnungen, notwendige behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten, Ingenieurleistungen für die gesamte technische Gebäudeausstattung. Das Gebäude wird erstellt nach den gesetzlichen Vorschriften der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016). Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt nach dem anerkannten Stand der Technik und den allgemeinen Regeln der Baukunst, gültig zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Februar 2017.

Betonarbeiten

Die Betonarbeiten werden nach den statischen Erfordernissen hergestellt.

Außen- und Innenwände

Der Wandaufbau der Außenwände erfolgt nach statischen Erfordernissen sowie einem Wärmedämmverbundsystem mit abgetöntem Strukturputz und in Teilflächen mit Riemchen im System. Alle sonstigen Innenwandaufbauten erfolgen ebenso nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton. Nichttragende Innenwände werden aus Mauerwerk oder Gipskarton-Ständerwerk-Leichtbauwänden erstellt.

Terrassen/Balkone

Der Belag besteht aus Betonsteinplatten (40*40 bzw. 50*50 cm) auf Stelzlagern. Die Brüstungen werden aus pulverlackbeschichtetem Stahl mit Füllungen aus senkrechten Stahlstäben erstellt und mit einem polierten Handlauf aus Edelstahl versehen.

Zimmer-/Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung wird mit einer anthrazitfarbenen Tonpfanne ausgeführt. Die Decken und Dachschrägen im ausgebauten Teil werden mit Gipskartonplatten entsprechend der Dachneigung und die Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung verkleidet. Das Dach wird nach den geltenden Vorschriften und statischen Anforderungen erstellt. Die Dachneigung wird gemäß Planzeichnung ausgeführt. Der Ortgang sowie die Traufe werden mit weißen oder lichtgrauen Resoplanplatten verkleidet.

Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zink und werden zur Ableitung des Regenwassers ausreichend dimensioniert an die Regenwassergrundleitung angeschlossen.

Estrich-/Innenputzarbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen trittschalldämmten, schwimmenden Estrich. Die gemauerten Wände erhalten einen Gipsputz mit Ausnahme der gemauerten Wände im Bad, diese erhalten einen Kalkzementputz.

Treppenhaus

Das Treppenhaus erhält einen Bodenbelag aus Naturstein oder Feinsteinzeug nach Konzept des Bauträgers, mit eingearbeiteter Sauberlaufzone aus strapazierfähigem Material hinter der Hauseingangstür. Das Eingangselement besteht aus pulverbeschichteten Aluminiumprofilen mit Verglasung. Die Wände im Treppenhaus werden mit einem strukturlosen Malervlies beschichtet und hellgetönt gestrichen. Die Briefkastenanlage mit integriertem Video-Sprechtabelle ist freistehend.

Aufzugsanlage

Der Aufzug hat 4 Haltestellen. Die Kabinenwände bestehen beschichteten Ausbauplatten. Der Aufzug wird einseitig mit einem Spiegel ausgestattet. Die Decke wird als Leuchtdecke ausgebildet. Der Fußboden erhält einen Belag analog zum Treppenhaus. Der Handlauf besteht aus Edelstahl.

Fenster/ Balkon- und Terrassentüren

Alle Fenster und Terrassen- bzw. Balkontüren mit Ausnahme des Treppenhauselementes werden aus Kunststoffprofilen mit 3-facher Isolierverglasung hergestellt, innen weiß und außen farbig (gemäß Farbkonzept des Bauträgers); Ausführung als Dreh-Kipp-Fenster bzw. Balkon- und Terrassentüren als Dreh-Kipp-Flügel, 2-flügelige Elemente mit Stulpausbildung und/oder Standflügel mit Falzriegel.

Alle Fenster und Balkon- und Terrassentüren erhalten weiße mittels Druckknopf verriegelbare Fensteroliven. Die innenliegenden Fensterbänke, soweit sie nicht gefliest werden, bestehen aus einer hellen Oberfläche. Alle Fenster, Balkon- und Terrassentüren erhalten eine Verriegelung mit umlaufender Pilzkopfverriegelung mit Aufbohrschutz. Aufsatzrolladenkästen werden - wo technisch möglich - inkl. Vorinstallation für den elektrischen Betrieb eingebaut. Die Rollladenpanzer können jederzeit als Sonderwunsch nachgerüstet werden.

Abweichend von der oben beschriebenen Ausführung werden die Giebelfenster im Spitzboden aus technischen Erfordernissen gegebenenfalls nicht aus Kunststoff ausgeführt. Des Weiteren werden die Dachflächenfenster in den Spitzböden der Dachgeschosswohnungen in 2-facher Isolierverglasung hergestellt und erhalten keinen mittels Druckknopf verriegelbare Fensterolive. Die Dachflächenfenster und Giebelfenster im Spitzboden erhalten keine Aufsatzrolladenkästen. Ebenso erhalten die Dachflächenfenster nicht die oben beschriebene Pilzkopfverriegelung.

Innen-/Wohnungstüren

Die Wohnungseingangstür, innenseitig weiß und treppenhausseitig farbig (gemäß Farbkonzept des Bauträgers) wird als selbstschließende Kompakttür der Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 3 mit Türspion und einbruchhemmenden Beschlägen der Widerstandsklasse RC2 gefertigt. Das Türblatt ist mit Stahlzarge, absenkbarer Bodendichtung und umlaufender Gummidichtung. Alle Innentüren werden ebenfalls in Weiß mit passender Holz Türzarge und Drückergarnituren (Edelstahl gebürstet – gemäß Mustervorlage) ausgeführt. Die lichten Türhöhen in der Wohnung betragen ca. 2,10 m, die lichten Türbreiten zu Wohnräumen ca. 0,80 m. Die Wohnungseingangstür erhält eine 3-fach-Verriegelung mit zusätzlichem Sicherheitsriegel und einen mechanischen Türschließer.

Sanitärinstallation

Das aus schallschutzgedämmten Rohren bestehende Schmutzwassersystem wird zur Außenkante des Kellermauerwerkes und von hier in die Entwässerungsgrundleitung geführt. Alle Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Edelstahl und Mehrschicht-Verbundrohr. Die Wasserverbrauchsmessung erfolgt durch Wassermengenzähler.

Objekte (weiß):

Waschtisch	Waschtisch VIGOUR derby 65 * 48 cm für das Badezimmer, 55 * 45 cm für das Gäste-WC
WC	WC VIGOUR derby Einbauhöhe 46 cm, Tiefspülklosett wandhängend, mit WC-Sitz
Dusche	bodenbündiger, gefliester Bereich mit Entwässerung über Bodeneinlauf (Duschrinne)

Objekte (chrom):

Armaturen	Waschtischeinhebelmischer, Brauseeinhebelmischer mit Handbrausegarnitur sowie Brauseeinhebelmischer mit Brauseset als Unterputzarmatur (Fabrikat VIGOUR) gemäß Mustervorlage.
-----------	---

Waschmaschinen- und Trockneranschluss, übereinander angeordnet, befinden sich im gemeinschaftlichen
Waschkeller.

(Art + Anzahl der Objekte nach Darstellung in der Zeichnung)

Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE 0100-Vorschriften ausgeführt, einschließlich einer Unterverteilung in den Wohnungen mit Sicherungsautomaten und Absicherung über FI-Schaltung sowie eine Medienverteilung für Telefon, Fernsehen und EDV. Alle Steckdosen und Schalter sind weiß und in Großflächenausführung (gemäß Mustervorlage). Die Zähler befinden sich zentral im Hausanschlussraum.

Jede Wohnung erhält:

- Eine Türöffner Anlage und 2-Klang-Gong
- Die Vorrüstung für ein Kameramodul ist vorhanden, welches als Sonderwunsch vom Erwerber individuell beauftragt werden kann
- Einen Hauptsicherungsschalter für die Wohnung
- Einen Brandschutzschalter
- Je Fenster 1 elektrischer Anschluss inkl. Schalter für Rollladenpanzer; (ausgenommen sind Dachflächenfenster und die Giebelfenster (WE 7, 8))

Jeder Raum erhält mindestens eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung. Das Wohnzimmer erhält je nach Größe ein bis drei Deckenbrennstellen, das Schlafzimmer eine Deckenbrennstelle. Die Flure erhalten eine Tasterschaltung. Die Terrassen/ Balkone erhalten soweit technisch möglich eine Wandbrennstelle mit einheitlicher Wandleuchte von innen schaltbar (die Terrassen der Wohnungen 07 + 08 erhalten je 2 Wandbrennstellen soweit technisch möglich). Das Badezimmer und das Gäste-WC erhält zusätzlich eine Wandbrennstelle über dem Waschbecken. Als Sonderwunsch können vier LED-Einbaustrahler (Edelstahl oder weiß) in einer abgehängten Decke ausgeführt werden. Die Aufenthaltsräume sowie Flure, die als Rettungswege dienen, werden mit Rauchwarnmelder ausgestattet. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast.

An Steckdosen sind vorgesehen:

- Wohnzimmer: 3 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefon/ EDV-Dose
- Küche: 1 E-Herdanschluss, 7 Einzelsteckdosen, 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle, 1 Einzelsteckdose für den Geschirrspüler
- Bad: 1 Doppelsteckdose
- Gäste-WC: 1 Einzelsteckdose
- Kinderzimmer: 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefon-/ EDV-Dose

- Schlafzimmer: 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefon-/ EDV-Dose
- Flur: 2 Einzelsteckdosen
- Abstellraum: WE 3, 6, 7, 8: 1 Einzelsteckdose je nach Raumgröße
- Balkone: WE 4, 5, 6: 1 Einzelsteckdosen von innen schaltbar
- Dachterrassen: WE 7, 8: 2 Einzelsteckdosen von innen schaltbar
- Terrassen: WE 1, 2, 3: 1 Einzelsteckdose von innen schaltbar
- Kellerraum: 1 Aufputz-Einzelsteckdose , 1 Aufputz-Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- Spitzboden: WE 7+8: 1 Aus- bzw. Wechselschaltung mit 2 Deckenbrennstellen, 3 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefon/ EDV-Dose

Untergeschoss	Alle Elektroinstallationen im Untergeschoss wie Steckdosen und Schalter werden als Aufputzobjekte installiert. Das Treppenhaus im Untergeschoss ist hiervon ausgeschlossen.
Treppenhaus	Wand- bzw. Deckenleuchten einheitlich in ausreichender Stärke und Helligkeit. Diese werden über Präsenzmelder geschaltet.
Außenbeleuchtung	Die Stellplatzanlage und Zuwegung werden mit einheitlicher Wand- oder Poller Leuchte und über Dämmerungsschalter geschaltet. Diese werden über Präsenzmelder geschaltet.

Heizung

Im Hausanschluss bzw. im Technikbereich befindet sich die Energiezentrale, indem die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt. Die benötigte Heizenergie wird in Heizungspufferspeicher gesammelt und bedarfsgerecht verteilt.

Für die Brauchwarmwasserversorgung kommen dezentrale Wohnungsstationen zum Einsatz, welche aus dem Heizungspufferspeicher mit dem nötigen Heizwasser versorgt werden.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumfühlern zur individuellen Steuerung. In den Bädern wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Bad-Handtuchheizkörper mit Thermostatventil installiert. Das Wohnungsinterne Heizungsnetz wird über die Wohnungsstationen eingespeist. Die Verbrauchsmessung (sowohl für Heizungs- als auch Warmwasserbereitung) erfolgt über Wärmemengenzähler innerhalb der Wohnung.

Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 mit einem 2-stufigen Ablüfter in den Badezimmern sowie Gäste-WCs sowie Frischluftzufuhr über Fensterzuluftelemente mit Sturmsicherung und Filterfunktion. Die Grundlast beträgt 30 m³/h und die Volllast 60 m³/h. Nach technischem Erfordernis erhalten die Türen innerhalb der Wohnung einen Türunterschnitt.

Fliesen/ Fußbodenbeläge

Die Fußböden in Bad und WC erhalten hochwertige Fußbodenfliesen; Format 30*60 cm oder 30*30 cm. Die Wände mit Objekten in Bad und Gäste-WC erhalten eine ca. 1,20 m hohe Verfliesung, im Duschbereich raumhoch, sonstige Wände erhalten einen Sockel aus der Bodenfliese und werden malermäßig behandelt. Der Materialwert (Händlerverkaufspreis) der Bodenfliesen beträgt bis zu 40,00 € inkl. MwSt. pro m². Der Materialwert (Händlerverkaufspreis) der Wandfliese beträgt bis zu 30,00 € inkl. MwSt. pro m².

Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen hochwertigen Boden aus Vinyl-Planken mit einer Nutzschicht von 0,3 mm (Designbodenbelag Projekt-Floors oder gleichwertig) gemäß Mustervorlage. Es stehen mehrere Oberflächenvarianten zur Auswahl. Die Fußleisten werden mit weiß lackierten, unprofilierten Holzfußleisten, Höhe 60 mm ausgeführt.

Bei einer Auswahl preiswerterer Wand- und Bodenbeläge erfolgt keine Erstattung.

Malerarbeiten

In den Wohngeschossen erhalten alle nicht gefliesten Wandflächen einen weißen Binderanstrich. Die Betondeckenflächen erhalten ein Malervlies mit weißem Dispersionsanstrich. Alle Gipskartonflächen werden nach Erfordernis gespachtelt. Die Flächen in Funktionsräumen werden ebenfalls weiß gestrichen.

Treppen innerhalb Wohneinheiten

Die Wohnungen 7 + 8 erhalten eine Innentreppe aus Buche mit Handlauf und Geländer.

Küche/Kochnische

Die Küche mit Umluftbetrieb kann als Sonderwunsch geliefert und eingebaut werden. Die erforderlichen Anschlüsse für Kalt, Warm- und Abwasser sind im Leistungsumfang enthalten. Wenn der Käufer seine Küchenplanung rechtzeitig vor Installation der Haustechnik zur Verfügung stellt, wird die Geräteanordnung berücksichtigt. Ansonsten gibt der Verkäufer die Lage der Anschlüsse vor.

Außenanlagen

Die Zufahrt, Stellplätze, Gehwege, Terrassen und Grünflächen werden passend zum Ambiente des Hauses erstellt.

Abgehängte Decken

Die Bäder erhalten nach technischem Erfordernis eine abgehängte Decke. Ebenso kann es nach technischen Erfordernissen in anderen Bereichen zu abgehängten Teilflächen kommen. Diese Decken werden gespachtelt und gestrichen, wie vorab unter Malerarbeiten (Deckenflächen) beschrieben.

Sommerlicher Wärmeschutz

Die DIN 4108-2 weist zur Vermeidung hoher Sommertemperaturen auf die Notwendigkeit eines Sonnenschutzes der Fenster hin. Ziel ist es, den Einsatz von energieintensiver Kühltechnik zu vermeiden. Die EnEV verweist in diesem Zusammenhang auf die DIN 4108-2. Sonnenschutzeinrichtungen im Sinne der EnEV können Vorhänge, Innenrollos, Markisen oder Rollläden sein. Die Entscheidung hierüber ist individuell vom Erwerber zu treffen. Dieser führt die erforderlichen Sonnenschutzeinrichtungen in seiner Wohnung als Eigenleistung aus. Sofern technisch möglich, werden Aufsatzrollläden sowie die Installation für den elektrischen Betrieb eingebaut (ausgeschlossen sind Dachflächenfenster und die Giebelfenster im Spitzboden). Die Rollladenpanzer können jederzeit als Sonderwunsch nachgerüstet werden.

Schallschutz

Grundlage ist die Richtlinie VDI 4100 (Ausgabe 2007) des Vereins Deutscher Ingenieure. Zwischen den Wohnungen sowie zwischen den allgemein zugänglichen Bereichen und den Wohnungen wird die Schallschutzstufe II (SStII) nach der Richtlinie VDI 4100 (Ausgabe 2007) vereinbart. Dies gilt auch insoweit aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffauswahl und der Ausführung ggf. höherer Werte abgeleitet werden könnten. Aus Lüftungsgründen werden die Türen innerhalb der Wohnung teilweise mit Türunterschnitten ausgeführt.

Sonstiges

Bauliche Sonderwünsche können bei Sondereigentum im Rahmen der Baugenehmigung und des Baufortschritts berücksichtigt werden. Sie bedürfen der Genehmigung des Verkäufers und sind rechtzeitig mitzuteilen. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden; der Käufer haftet hierfür ungeachtet der Genehmigung eines Sonderwunsches durch den Verkäufer. Für die Bearbeitung von umfangreichen Sonderwünschen werden Bearbeitungskosten in Höhe von 100 EUR je Stunde in Rechnung gestellt. Die Erstellung von Planungen externer Architekten und Ingenieure, welche für technische Prüfung und Umsetzung von Sonderwünschen erforderlich werden, sind gesondert zu vergüten.

Haftung für Mängelansprüche

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des BGB, d.h. es gilt eine 5-jährige Verjährungsfrist für die Haftung von Sachmängeln. Elastische Dehnungsfugen unterliegen aufgrund von Bewegungs- und Arbeitsvorgängen im Bauwerk nicht der Gewährleistung und sind Wartungsfugen. Wegen Mängeln an beweglichen Sachen, die vom Verkäufer in den verkauften Gegenstand eingebracht werden, wie z.B. Maschinen, Heizungsteile, Armaturen, Elektrogeräte etc., gilt die gesetzlichen Verjährungsfrist von zwei Jahren. Für Arbeiten am Grundstück ein Jahr. Die Sachmängelhaftung gilt nur für solche Mängel, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist und gilt insbesondere nicht für Mängel, die infolge von Selbsthilfeleistungen des Käufers entstanden sind. Bei mechanischen und elektrischen Anlagen (z.B. Fenster, Rollläden, Lüftung, Türschließung) sind regelmäßige mindestens jährliche Wartungen durch Fachfirmen Voraussetzung für die Sachmängelhaftung. So genannte Haarrisse an den Anschlussbauteilen begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Schlussbemerkung

Abänderungen dieser Baubeschreibung und der Zeichnungen sind nur vorgesehen, sofern diese aufgrund behördlicher Forderung nötig werden oder durch Änderungen der Ausführung aus technischen Gründen, die durch den Statiker oder Architekten verlangt werden. Das gleiche gilt für Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten. Wert- oder qualitätsgleiche Ausführungen bleiben vorbehalten. Für den Technischen Ausbau (z. B. Entwässerung, Entlüftung) innerhalb des Hauses können in den Wohnungen teilweise senk- und waagerechte Abmauerungen oder Rohrkästen entstehen. Die in den Grundrissen gegebenenfalls dargestellte Möblierung ist kein Vertragsbestandteil. Zähler für Wasserverbrauchsmessung und Wärmemenge und Rauchwarnmelder werden von der Eigentümergemeinschaft gemietet oder geleast. Diese Dinge sind nicht Vertragsbestandteil. Die Erstellung dieses Bauvorhabens einschl. der statischen Nachweise erfolgt grundsätzlich nach den Regeln der Technik, sowie nach den gültigen DIN-Vorschriften im Bauwesen (nicht nach Eurocodes). So genannte Haarrisse an den Anschlussbauteilen begründen keinen Gewährleistungsanspruch. Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung und den Plänen sind Sonderwünsche. Die Ausführung ist zu prüfen und kann grundsätzlich nur insoweit berücksichtigt werden, als sie nicht den Rohbau und die äußere Gestaltung betrifft.

Perspektivische Innen- und Außendarstellungen wurden zum Zwecke der Visualisierung auf Grundlage der technischen Unterlagen erstellt und sind nicht Bestandteil der Leistungsbeschreibung; Entsprechendes gilt für das verwendete Bildmaterial. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung nebst Zeichnungsunterlagen.

Stand: 11. Mai 2017

Protech Seaside Projektentwicklungs-GmbH
Hauptstraße 46/48
23611 Bad Schwartau