

Baubeschreibung für den Neubau des 3-Familienhauses Geschwister-Scholl-Str. 22, Bielefeld

01.07.2021



1. Bauvorbereitende Maßnahmen

Der Verkäufer übernimmt auf seine Kosten die Beschaffung aller notwendigen Unterlagen, insbesondere statische Berechnungen, Bewehrungspläne, Flurkarten etc.. Sämtliche Gebühren für die Erteilung der Baugenehmigung, Bauabnahmen und Prüfgebühren trägt der Verkäufer.

Inbegriffen sind auch die Baugrunduntersuchung, die Vermessungskosten und die Architekturleistungen, hierzu gehören insbesondere die Planungskosten mit Ausarbeitung des Bauantrages, die Entwässerungsplanung und die örtliche Bauleitung im Rahmen dieser Baubeschreibung.

Weiterhin inbegriffen ist die Energiebedarfsberechnung. Errichtet wird ein KFW 55 Standardeffizienzhaus auf Basis der EnEV 2016.



2. Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen. Der Verkäufer trägt die erstmalige Erschließung des Gebäudes mit einer Sole/Wasser-Wärmepumpe, Wasser, Abwasser, Strom, Anschluss an das Glasfasernetz der Telekom und Telefonanschlüssen. Im Zusammenhang mit der Erschließung anfallende Gebühren und Abgaben der Versorger sind im Kaufpreis enthalten. Die Kosten für den eigenen Telefonanschluss trägt jeder Erwerber selbst.



3. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Fundamentierung wird je nach statischem Erfordernis mit bewehrten Stahlbetonfundamenten oder mit einer bewehrten Stahlbetonsohle mit der Betongüte XC2 – C25/30 WU sichergestellt.

Unter der Stahlbetonsohle wird eine Sauberkeitsschicht oder Trennlage zur Auflage der Sohlbewehrung angeordnet.

Die Kelleraußenwände werden in WU-Stahlbeton, 25 bis 30 cm stark, je nach statischen Erfordernissen in Stahl-Systemschalung hergestellt

Die Geschosdecken über Keller-, Erd-, Ober- und Staffelgeschoss werden als Stahlbeton- bzw. als Stahlbeton-Fertigteildecken mit der statisch erforderlichen Bewehrung ausgeführt.

Somit besteht die Deckenunterseite aus vorgefertigten Filigranplatten mit sichtbaren Plattenstößen.

Die Fugen der Fertigteildecken werden verfüllt und verspachtelt.

Alle Geschosstreppen werden aus einer Stahlbetonkonstruktion hergestellt.



4. Maurerarbeiten

Die Kellerinnenwände bestehen aus Kalksandsteinen nach statischen Erfordernissen und nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung. Die Kellerinnenwände werden, soweit nicht Betonwände, verputzt. Die lichte Raumhöhe der Kellerräume beträgt ca. 2,25 m.

Das aufgehende Außen- und Innenmauerwerk im Erdgeschoss und in den darüberliegenden Wohngeschossen besteht aus Kalksandsteinmauerwerk oder Beton, je nach statischen Erfordernissen und nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung und der Schallschutzberechnung. Die lichte Raumhöhe der Wohnräume im Erd- und Obergeschoß beträgt ca. 2,50 m, im Staffelgeschoß ca. 2,70 m.



5. Zimmererarbeiten

Die Ausführung der Zimmererarbeiten erfolgt gemäß statischer Berechnung in zimmermannsmäßiger Ausführung.

Alle Dachverbandshölzer bestehen aus KVH – Konstruktionsvollholz – in egalisierter Ausführung. Durch den hohen Qualitätsstandard erhält man ein vorgetrocknetes und gleichmäßiges Bauholz und reduziert dadurch die Bewegungen im Holz und damit die Rissanfälligkeit im Holz und in der Dachkonstruktion.

Die Dachüberstände betragen an der Traufe bis zu ca. 60 cm und werden unter den Sparren mit einer Kunststoff-Profilbrettschalung oder gleichwertig verkleidet.



6. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit dunklen engobierten Tondachziegeln.

Die Balkone und Dachterrassen werden mit einer mehrlagigen Bitumendachbahn abgedichtet und mit Beton- oder Werksteinplatten mit einer Kantenlänge von max. 60 cm nach Vorgabe des Verkäufers in Splitt oder auf Stelzlagern belegt.



6. Klempnerarbeiten

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen und runde Regenfallrohre aus Zinkblech mit allen erforderlichen Formstücken eingebaut. Die senkrechten Traufbereiche werden mit Naturschiefer verkleidet.



7. Wärmedämmfassade

In den Wohngeschossen erhalten die Außenwände ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle gemäß der aktuellen Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) mit einem Unterputz und einem 3 mm Scheibenputz in einer hellen Farbe inklusive eines hellen Egalisierungsanstriches.

Der Sockelbereich wird mit einem Glattputz versehen und farblich abgesetzt.



8. Innenputz

Der Treppenhausbereich sowie die gemauerten Wände aller Räume der Wohngeschosse, auch die verfliesen WC und Bäder, erhalten einen Kalk-Zement oder Kalk-Gips Innenwandputz mit einer tapezierfähigen Oberfläche. Sollen die Wände nur mit einem Anstrich oder einer Vliestapete versehen werden, sind entsprechende Vorarbeiten des Malers notwendig.



9. Sanitäre Installationsarbeiten

Alle Abflussleitungen werden in Kunststoff mit den jeweils erforderlichen Entlüftungen über das Dach hergestellt. Die Leitungen für Warm- und Kaltwasser bestehen aus Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohr mit den erforderlichen Durchmessern. Für die Erdgeschoss-Wohnung wird im Außenbereich ein frostsicherer Außenwasserhahn vorgesehen. Im Technikraum wird die notwendige Installation einschl. einem Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss vorgesehen.

Kellerausstattung:

- Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, sowie ein Gemeinschaftskeller (Wasch- und Trockenkeller) mit Zugang über das Treppenhaus. Für die Waschmaschine wird im Gemeinschaftskeller ein Kalt-Wasserhahn und eine Abflussmöglichkeit installiert. Waschmaschine und Trockner stehen auf einem ca. 50 cm hohen Betonsockel. Im Gemeinschaftskeller wird zudem ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss, ggf. mit Schmutzwasserhebepumpe, installiert.

Wohnungsausstattung:

- In der Küche wird ein Warm- und Kaltwasseranschluss für die Spüle einschl. einem Kaltwasseranschluss mit Absperr-Ventil für den Spülmaschinenanschluss installiert.
- Der Wasserverbrauch wird wohnungsweise durch gemietete Warm- und Kaltwasserzähler erfasst.
- Sanitäre Ausstattung der Bäder erfolgt wie im Grundriss dargestellt:
Für die Dusche wird eine Entwässerungsrinne montiert. Die Bodenfläche wird mit Fliesen versehen. Die Unterputzarmatur Hansamix mit Handbrause Selecta und Brausestange Unica´S 90 cm lang (oder gleichwertig) und Tellerdusche wird montiert.
 - Vor der Dusche wird eine Glas-Duschtür, teilweise mit feststehendem Glaselement, montiert.
 - Schrankwaschtisch der Firma Villeroy & Boch, Serie Avento in weiß in einer Größe von ca. 80 x 47 cm (oder gleichwertig)
 - Einhand-Waschtischbatterie Hansa Stela oder gleichwertig

- Wand-Tiefspül-WC der Firma Villeroy & Boch, Serie Avento in weiß (oder gleichwertig) mit Einbauspülkasten, WC-Sitz und WC-Deckel mit Absenkautomatik.
 - Die Unterkonstruktion der gefliesten Ablagen hinter dem WC und dem Waschtisch besteht aus vorgefertigten Vorwandmontage-Elementen mit doppelter Beplankung für ein Höchstmaß an Stabilität.
 - Ausstattungskleinteile: Handtuchhaken, Handtuchstange, Papierrollenhalter, Spiegel nach Vorgabe des Verkäufers, Handtuchwärmekörper (elektrisch) in weiß
- Sanitäre Ausstattung im WC:
 - Handwaschbecken der Firma Villeroy & Boch, Serie Avento in weiß in einer Größe von ca. 45 x 37 cm (oder gleichwertig)
 - Einhand-Waschtischbatterie Hansa Stela (oder gleichwertig)
 - Wand-Tiefspül-WC der Firma Villeroy & Boch, Serie Avento in weiß ohne Spülrand mit Einbauspülkasten, WC-Sitz und WC-Deckel mit Absenkautomatik (oder gleichwertig)
 - Ausstattungskleinteile: Handtuchhaken, Papierrollenhalter, Spiegel nach Vorgabe des Verkäufers



11. Elektro-Installationsarbeiten

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der zuständigen EVU- und VDE-Bestimmungen.

Alle Wohnungen und der Gemeinschaftsbereich erhalten einen eigenen Stromzähler. In den Wohnungen wird jeweils eine eigene Unterverteilung installiert.

Die Anzahl der Schalter und Steckdosen wird abweichend von der DIN nachfolgend festgelegt.

Für alle Schalter und Steckdosen ist das Flächenschalterprogramm der Firma Gira, System 55 in weiß (oder gleichwertig) vorgesehen. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt. Ausnahmen sind mit dem Zusatz a.P. (auf Putz) gekennzeichnet.

- Keller allgemein a.P.
 - Elektro-Hauptverteilung
 - Anschlüsse für technische Geräte
 - Flure mit Beleuchtung über Bewegungsmelder

Im Gemeinschaftskeller a.P.:

 - 1 Steckdose für Waschmaschine je Wohnung
 - 1 Steckdose für Trockner je Wohnung
 - 1 Steckdose für Schmutzwasserhebeanlage (wenn erforderlich)
- Treppenhaus
 - 1 Bewegungsmelder je Geschoss mit entsprechender Beleuchtung
 - Wohnungsklingel neben den Wohnungstüren
- Eingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- Klingelanlage mit Kamera, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner

Wohnungsausstattung:

- Wohn- und Essbereich
 - 2 Stück Ausschaltungen mit je einem Deckenauslass
 - 8 Stück Steckdosen, wahlweise als 4 Doppelsteckdosen
 - 2 Stück Daten/TV-Anschlussdosen
 - 1 Stück Ausschaltung für Außenleuchte auf der Terrasse/Balkon mit Lampe
 - 1 Stück Kontrollschaltung mit Steckdose außen auf der Terrasse/Balkon
 - 1 Stück Rollladenschaltung je Fenster in Einzelsteuerung
 - Rauchmelder
- Küche
 - 1 Ausschaltung mit Deckenauslass
 - 1 Ausschaltung mit Wandauslass
 - 8 Steckdosen, wahlweise als 4 Doppelsteckdosen
 - 1 Anschlussdose für Spülmaschine
 - 1 Anschlussdose für Elektroherd
 - 1 Steckdose für Kühlschrank
 - 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
 - 1 Rollladenschaltung je Fenster in Einzelsteuerung
- Gäste-WC
 - 1 Ausschaltung mit Decken- und Wandauslass
 - 1 Steckdose
- Schlafen 1, Schlafen 2, Schlafen 3 / Büro
 - 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
 - 6 Steckdosen, wahlweise als 3 Doppelsteckdosen
 - 1 Datendose/TV-Anschlussdose
 - 1 Rollladenschaltung je Fenster in Einzelsteuerung
 - 1 Rauchmelder
- Bad
 - 2 Ausschaltungen für Deckeneinbaustahler
 - 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
 - 5 Steckdosen
 - 1 Rollladenschaltung je Fenster in Einzelsteuerung
- Diele
 - 1 Wechselschaltung für Deckeneinbaustahler
 - 2 Steckdosen
 - 1 Rauchmelder
 - Gegensprechanlage mit Monitor für Haustürschelle und Kamera
 - Unterverteilung Elektro, Fußbodenheizung und Medienfeld

Die Anordnung der Elektro-Installation erfolgt durch den Verkäufer entsprechend der eingezeichneten Möblierung.

Lieferung und Montage von Lampen und Leuchten in den Wohnungen gehört nicht zum Lieferumfang.



12. Heizungsarbeiten

Zur Beheizung wird eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit entsprechendem Pufferspeicher installiert. Der Verbrauch wird über gemietete Wärmemengenzähler je Wohnung erfasst und abgerechnet.

Die Bereitstellung des Warmwassers erfolgt in einem gut gedämmten Warmwasserspeicher, der ebenfalls über die Wärmepumpe und einen Elektro-Heizstab betrieben wird.

- Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung, die über einzelne Raumthermostate gesteuert wird. Dadurch wird sichergestellt, dass jeder Raum mit einer unterschiedlichen Temperatur genutzt werden kann.
- Flure, Dielen, Hauswirtschafts-/Abstellräume und Garderoben erhalten keine geregelten Heizkreise, da diese durch die durchführenden Rohrleitungen zu den einzelnen Räumen mitgeheizt werden.
- In den Badezimmern wird zusätzlich ein elektrischer Handtuchwärmekörper eingebaut. Die Kellerräume sind nicht beheizt.



13. Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung. In den Kellerräumen wird der Estrich auf einer Trennlage eingebaut.



14. Fenster und Türen

In den Wohngeschossen werden alle Fenster und Außentüren aus Kunststoffprofilen (außen anthrazit / innen weiß) als Mehrkammermarkenprofil mit einer Dreifach-Isolierverglasung eingebaut.

Die beweglichen Fensterflügel und Terrassentüren erhalten verdeckt liegende Dreh-Kipp-Beschläge mit Einhandbedienung. Die verglasten Brüstungsbereiche sind im Blendrahmen fest mit Verbundsicherheitsglas verglast. Alle Hebe-Schiebeelemente erhalten ein einseitiges Schiebeelement und ein feststehendes Element. Für die zusätzliche Sicherheit erhalten alle Fenster und Türen zusätzlich einbruchhemmende Sicherheits-Pilzkopfverriegelungen und Fenstergriffe mit Druckknopf o.ä.. Alle Fenster im Erdgeschoss und im Bereich der Balkone im 1. Obergeschoss werden mit einer einbruchhemmenden Sicherheitsverglasung versehen.

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium montiert.

Die Haustüranlage besteht aus einem Aluminium-Kunststoff-Verbund-System mit Mehrfach- Verriegelung, 3 Stück schweren Sicherheits-Türbändern, Profilzylinder und E-Öffner. Im Bereich des Hauseingangs wird eine Briefkastenanlage nach Vorgabe des Verkäufers montiert.



15. Schlosserarbeiten

Alle Treppen erhalten einen Edelstahl-Handlauf. Die Balkone werden mit einem pulverbeschichteten Balkongeländer mit satinierten Glasfüllungen versehen.



16. Innentüren

Als Innentüren in den Wohnungen kommen endbehandelte gefälzte, unprofilierte Dekor-Türen mit Röhrenspaneinlage in Weißlack/Weißlackfolie, einschl. Futter und Bekleidung, Edelstahl-Drückergarnituren und umlaufenden Gummidichtungen zum Einbau. Die Türhöhen betragen in den Wohnungen im Rohbau 2,135 m. Die Wohnungsabschlusstüren werden in Schallschutzklasse 3, absenkbarer Bodendichtung, Klimaklasse 3, mit 3-fach Verriegelung, Türspaltsicherung und Spion montiert. Im Keller werden die Türen je nach Raumnutzung nach Vorgabe des Verkäufers eingebaut.



17. Fliesenarbeiten

Die Wände von Bad und WC werden im Bereich der Duschen raumhoch gefliest. Bei Waschbecken und WC werden die Spritzbereiche mit Fliesen versehen.

Die Fußböden in Bad und WC erhalten einen zu den Wänden rechtwinklig verlegten Fliesenbelag. Einzeleinleger, Dekor-Fliesen, Bordüren oder ähnliches sind nicht vorgesehen.

Für alle aufgeführten Wand- und Bodenfliesen wird ein Materialpreis einschl. der gesetzlichen MwSt. in Höhe von bis zu 35,- € / m² und eine Kantenlänge bei Fliesen von max. 60 cm festgelegt. Der Verkäufer stellt 3 Mustervarianten zur Auswahl. Auf Wunsch werden in Bad und WC auch andere für Fußbodenheizung geeignete Bodenbeläge verlegt. Die Abrechnung der Sonderwünsche erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem tätigen Handwerker.

In den Kellerräumen und den Kellerfluren wird ein einheitlicher keramischer Bodenbelag mit passenden Sockelleisten nach Vorgabe des Verkäufers verlegt.



18. Natur- und Kunststeinarbeiten

Die Innenfensterbänke in den Wohngeschossen werden mit Mikro-Carrara in einer Stärke von 2 cm oder gleichwertig belegt. Die Stahlbetontreppe und die Treppenhauspodeste erhalten einen Natursteinbelag aus New Padang Cristallo, poliert oder gleichwertig.



19. Rollläden

Die Fenster der Aufenthaltsräume in den Wohngeschossen erhalten elektrische Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen und wärme gedämmte Rollladenkästen in Einzelsteuerung. Der Farbton der Rollläden ist hellgrau. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges bei Stromausfall wird eine Fenstertür je Wohnung mit einem Rollladen mit Kurbelbedienung versehen.

Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten anstatt Rollläden außen laufenden Aluminium-Raffstore nach Vorgabe des Verkäufers.



20. Malerarbeiten

Die Wände im Treppenhaus werden mit Malervlies, Glasfasertapete oder gleichwertig tapeziert und hell gestrichen. Die Decken im Treppenhaus werden ebenfalls hell gestrichen. In den Kellerräumen und im Kellerflur werden die Wände und Decken mit heller Binderfarbe gestrichen.

Die Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen sind vom Käufer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten durchzuführen.



21. Bodenbeläge

Bodenbeläge im Wohn/Essbereich, Schlafräumen, Fluren, sonstigen Räumen: Es wird ein Designvinyl nach Auswahl des Verkäufers verlegt, der 3 Mustervarianten zur Verfügung stellt. Es wird ein Materialpreis einschl. der gesetzlichen MwSt. in Höhe von max. 30,-- €/m² festgelegt. Die Abrechnung etwaiger Sonderwünsche erfolgt direkt zwischen dem Käufer und dem tätigen Handwerker.



22. Fahrstuhl/Aufzug

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug der Firma OSMA mit Notrufeinrichtung eingebaut.



23. Carport/Stellplätze

Jede Wohnung erhält einen PKW-Stellplatz an der Südwestseite des Grundstücks. Jeder PKW-Stellplatz erhält ein Anschlusskabel für e-Mobilität, sofern die Leistung vom Versorger zur Verfügung gestellt werden kann. Das Carport ist Gemeinschaftseigentum und kann zum Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen usw. genutzt werden.



24. Außenanlagen

Die Hoffläche vor dem Carport (Zugang zum Haus) und die PKW-Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster bzw. Öko-Pflastersteinen nach Vorgabe des Verkäufers versehen. Die übrigen Freiflächen werden gärtnerisch angelegt. Zur südwestlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze wird ein Doppelstabzaun gesetzt, zur Südostseite eine Begrenzungsmauer.



25. Schlussbestimmungen - Allgemeines

Im Leistungsumfang nicht enthalten sind:

- Leuchten in der Wohnung
- Badmöbel
- innenliegender Sonnen- und Sichtschutz
- Einbauküche mit Anschlussarbeiten für Wasser, Abwasser und Strom
- Miete für Messeinrichtungen
- Malerarbeiten in der Wohnung

Die Durchführung von Eigenleistungen des Käufers sind nicht vorgesehen. Die Leistungen des Käufers können erst nach Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Nach der heutigen relativ kurzen Bauzeit eines Neubaus ist es unmöglich, ein Haus oder eine Wohnung durchweg trocken herzustellen. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Restfeuchtigkeit je nach Beheizung und Belüftung noch bis zu 2 Jahre im Gebäude vorhanden ist.

Die Möblierung der Räume sollte so vorgenommen werden, dass z.B. mind. eine Hinterlüftung der Schränke gewährleistet ist. Eine Haftung durch nicht fachgerechtes Heizen und Lüften wird hiermit ausgeschlossen. Bei der Übergabe der Wohnung erhalten Sie ein Merkblatt zur richtigen Belüftung und zum richtigen Heizen der Wohnung.

Alle Dehn- und Arbeitsfugen z.B. zwischen Wand-Wand, Wand-Boden, Wand-Decke oder Wand-Fliese sind Wartungsfugen. Diese dauerelastisch verschlossenen Wartungsfugen sollten besonders im Duschbereich regelmäßig kontrolliert und ggf. erneuert werden. Da es um Wartungsfugen handelt, fallen die Kontroll- und Ausbesserungsarbeiten nicht unter die Gewährleistung.

Änderungswünsche des Käufers im Bereich Planung, Grundrissgestaltung und Ausstattung sind mit Zustimmung des Verkäufers möglich, sofern es der Planungsstand zulässt, soweit sie technisch durchführbar sind und soweit es den Gesamtbaufortschritt nicht verändert. Die Änderungen sind mit dem Verkäufer, dem Planer und dem Bauleiter abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Kosten werden dem Käufer zusätzlich in Rechnung gestellt. Es besteht zudem die Möglichkeit, nach vorheriger Absprache mit dem Verkäufer, Sonderleistungen bei den jeweiligen Fachunternehmen zu beauftragen und diese direkt abzurechnen.

Die Wohnung wird nach Fertigstellung in einer gemeinsamen Abnahme von dem Verkäufer oder seinen Vertreter besenrein übergeben. Die Gewährleistung beginnt mit der Abnahme und beträgt 5 Jahre nach BGB für das Bauwerk.

Änderungen in Planung, Konstruktion und Ausführung, die den Bauwert nicht beeinträchtigen und Änderungen aus technischen Gründen oder behördlichen Auflagen, bleiben vorbehalten. Die in den Plänen eingetragenen Maße sind Rohbaumaße und somit nicht für Einbaufertigungen geeignet.

Die in sämtlichen Grundrissen und Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Gestaltungsdetails, sofern in der Baubeschreibung nicht erwähnt, gehören nicht zu den angebotenen Leistungen. Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge.