

# **B**AUBESCHREIBUNG

*Neubau von  
4 Eigentumswohnungen*

in

**49406 Barnstorf  
Brinkstraße 29**

## **BAUBESCHREIBUNG**

=====

### **Allgemeines**

Die Ausführung erfolgt nach den vorliegenden Werkplänen, den gültigen DIN-Vorschriften der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Falls die Statik und / oder die EnEV abweichende spezifische Vorgaben enthalten, so gelten diese vorrangig. Sollten in dieser Baubeschreibung oder in den dazugehörigen Plänen Dinge nicht enthalten sein, die für eine gebrauchsfertige, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Ausführung notwendig sind, sind entsprechend auszuführen.

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellten Einrichtungen und Ausstattungsdetails dienen lediglich der optischen Orientierung. Höhe OKFF des Gebäudes nach Festlegung der Verkäuferin. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 wurde der Bauantragsstellung zugrunde gelegt. Diese Ausführung wird hiermit vereinbart. Die Ausführung des Schallschutzes erfolgt nach der VDI Richtlinie 4100, Stand 2007, mind. Schallschutzstufe 2. Sollten andere Schallschutzmaßnahmen behördlich angeordnet werden, gelten diese.

### **Planungskosten/Baugenehmigung**

Im Festpreis enthalten sind die Kosten der Anfertigung von den Baugenehmigungsunterlagen, einschl. der statischen Berechnungen und die erforderlichen Berechnungen der Energieeinsparverordnung (ENEV).

Die Kosten für den amtlichen Lageplan, etwaige Einmessungskosten sowie Kosten der Baugenehmigung sind im Festpreis enthalten.

Für die Genehmigungsbehörde sowie für die Bauausführung werden Pläne im Maßstab 1:100 angefertigt.

Weitergehende Leistungen werden, wenn gewünscht, gesondert abgerechnet.

### **Erdarbeiten**

Abschieben des Mutterbodens im Bereich der Baugrube/- fläche.

### **Sockel**

Einbringen eines verdichteten Sandplanums (Füllsand).

### **Streifenfundamente**

Ausführung gemäß Statik.

### **Sohlplatte**

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik.

### **Sockelmauerwerk**

Plattengründung aus Beton.

### **Außenschale**

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendmauerwerk, nach Festlegung der Verkäuferin.

Farbton der Verfugung nach Wahl der Verkäuferin.

Teilflächen der Fassade erhalten 3 mm Mineralputz, gemäß Zeichnung, mit Egalisierungsanstrich.

### **Isolierung und Wärmedämmung**

Waagerechte Sperrung oberhalb der Sohle, zusätzlich eine umlaufende Hängeisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Wärmedämmung mit feuchtigkeitsunempfindlicher Kerndämmung, Stärke gem. EnEV.

### **Außen-/Innenmauerwerk**

Außenwände aus Gasbeton- oder Kalksandsteinen, nach Festlegung der Verkäuferin.

Alle Innenwände aus Kalksandstein.

Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung.

### **Geschossdecken**

Geschossdecke über EG und über OG aus Stahlbetonfertigteilen, nach statischer Berechnung.

Geschossdecke über DG als Holzbalkendecke, nach statischer Berechnung.

Die Deckenfugen sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln (Malerarbeiten).

### **Zimmerarbeiten**

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)  
Aus Nadelholz, technisch getrocknet S10, Schnittklasse A/B; Dachlattung auf Konterlattung, mit unterlegter dampfdiffusionsoffene Folie.

Satteldach, ohne Dachüberstände, lt. Zeichnung.

### **Klempnerarbeiten**

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus **Zink**, heruntergeführt bis zum Terrain.

Die Ortgänge werden mit Zinkblech verkleidet.

### **Dachdeckerarbeiten**

**Tondachpfannen**, Fabrikat Nelskamp, Röben, Braas, Ergoldsbacher oder Koramic. Fabrikat und Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Enthalten sind die Formteile und Sanitäröffnungen. Formteile die einer Sonderanfertigung bedürfen, sind nicht im Festpreis enthalten.

Ein Dachflächenfenster, Fabrikat Velux, Roto, Größe ca.68 x 98 cm oder gleichwertig, mit Eindeckrahmen, im Dachgeschoss, laut Zeichnung im Raum Schlafen der Wohnung Nr. 2, im Festpreis enthalten. Beschattung und elektrische Öffnung gegen Mehrpreis möglich.

### **Putzarbeiten**

In allen Wohnungen sind die Wände mit einem glattgeriebenen Gipsputz, Q 2 Qualität, ausgeführt.

### **Verschalarbeiten im Dachgeschoss**

Deckenuntersichten bei Holzbalkendecken im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten verschalt. Wärmedämmung aus Klemmfildämmung, Stärke gemäß EnEV, zwischen den Balken und Sparren verlegt.

Die Fugen der Rigipsdecken sind in Eigenleistung durch die Käufer zu verspachteln (Malerarbeiten).

Die Wohnungen Nr. 2 und Nr. 4 erhalten jeweils zum Spitz-/Dachboden eine wärmeisolierte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrung.

### **Heizung**

Gasbefeuerte Zentralheizung der Marke Junkers, Viessmann, Vaillant, Brötje oder Buderus nach Wahl der Verkäuferin, mit Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gem. EnEV. Jede Wohnung erhält einen Warmwasserzähler.

Je Badezimmer und je Wohnen/Essen/Kochen, kommt eine Fußbodenheizung, regulierbar über RTL-Ventile, zur Ausführung.

Je Badezimmer kommt zusätzlich ein Handtuchheizkörper, gerade Form, in der Größe 120 x 60 cm, zur Ausführung.

Die übrigen Räume erhalten Plattenheizkörper endlackiert mit Thermostatventil.

### **Sanitärinstallation**

Sanitärausstattung gemäß Grundrisszeichnung in der Farbe weiß; Armaturen und Beschläge verchromt. Anzahl der Sanitärobjekte gemäß Zeichnung wie folgt:

- Gäste-WC (Whg. 2)
- 1 x Handwaschbecken, 50 cm, weiß, ohne Halbsäule, Renova 1 Plan
  - 1 x Waschtischbefestigungen
  - 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt
  - 2 x Eckventile, verchromt
  - 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Diana life niedriger Auslauf oder alternativ Diana Life 3
  - 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken
  - 1 x Spiegel, 60 x 80 cm
  - 1 x verdeckte Spiegelhalter oder alternativ fliesenbündig eingeklebter oder vorgehängter Spiegel mit verdeckten Spiegelhalterungen, 60 x 80 cm
  - 1 x Handtuchring, Moll
  
  - 1 x Tiefspül-Wand-WC, mit Spülrand, Renova 1 Plan
  - 1 x WC-Sitz, weiß, ohne Absenkautomatik, Pressalit
  - 1 x UP- Spülkasten
  - 1 x Abdeckplatte, weiß, Sigma 01 oder Sigma 30
  - 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Moll

- Bad
- 1 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß, ohne Halbsäule, Renova 1 Plan
  - 1 x Waschtischbefestigungen
  - 1 x Röhrengeruchsverschluss, verchromt
  - 2 x Eckventile, verchromt
  - 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Eurosmart Cosmopolitan oder alternativ Diana Life 3
  - 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken
  - 1 x Spiegel, 100 x 80 cm
  - 1 x verdeckte Spiegelhalter oder alternativ fliesenbündig eingeklebter oder vorgehängter Spiegel mit verdeckten Spiegelhalterungen, 100 x 80 cm
  - 1 x Handtuchhalter, 2-armig, Moll
  
  - 1 x Duschablaufrinne, Größe nach Erfordernis, mit Fliesenmulde
  - 1 x Brause-Thermostat auf Putz, Ecostat 1001 SL
  - 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause
  - 1 x Duschtrennung im Wert von 800,00 EUR, inkl. MwSt. und Montage, je nach Begebenheit vor Ort

**Fabrikate der Sanitäreräte und Einhebelmischer:** Keramag Renova Plan, Grohe, Hansgrohe, Diana, Keuco und Geberit, nach Wahl der Verkäuferin. Bemusterung bei der Fa. Fritz Frieling GmbH, Fladderweg 2, 49393 Lohne oder W. Tebbenjohanns Nachf. GmbH, Alter Flugplatz 23, 49377 Vechta.

### **zusätzliche Anschlüsse:**

Kalt-/Warmwasseranschluss und Abfluss in der Küche, installiert unter der Spüle.

Kaltwasseranschluss und Abfluss für Waschmaschine.

Die Erdgeschosswohnung erhält eine frostsichere Außenzapfstelle.

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Aluverbundrohr.

Jede Wohnung bekommt eine separate Wasseruhr.

Innenliegende Räume erhalten einen Kleinraumabluftventilator, mit Wand- oder Deckenkasten und Abluft über Flachkanal.

**Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet.**

### **Elektroinstallation**

Elektroinstallation ab Hauptsicherung nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen EVU.

## Ausstattung:

Gäste-WC Whg. 2:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Wandauslass in Ausschaltung,
Flur:	2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Tasterschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Wohnen/Essen: Kochen:	8 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung, 8 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube,
Abstellraum (i. d. Whg.):	2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss,
Schlafen:	6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder
Arbeiten/Gast:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder
Bad:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung
Terrasse/Balkon:	1 Lichtanschlüsse in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose
Gemeinschaftsanlagen:	1 Lichtanschluss in Tasterschaltung je Geschoss im Treppenhaus, 1 einfacher Rauchmelder je Geschoss im Treppenhaus, 1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Außenlichtanschlüsse gem. Festlegung der Verkäuferin. Bodenräume erhalten einen Lichtanschluss in Ausschaltung und 1 Steckdose auf Putz.

2 Netzwerkdosen, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten.

3 Antennendosen, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten.

2 Telefondosen, Platzierung nach Wahl der Käufer, im Festpreis enthalten.

Die Verkabelung der Antennendosen einschl. etwaiger Verstärker etc. ist im Festpreis enthalten. Die Kabel der Telefondosen werden bis zum HAR verlegt und müssen hier vom Versorger (Telekom) aufgelegt werden.

Schalter und Dosenabdeckungen in polarweiß, Fabrikat Gira Standard 55 oder Berker S 1, nach Wahl der Verkäuferin.

Beleuchtungskörper sind nicht im Festpreis enthalten außer in Eingangs- Treppenhäuseranlagen und Außenlampen.

Je Wohnung ein separater Stromzähler. Weiterhin ein Allgemeinstromzähler.

Runde Deckeneinbaustrahler inkl. Leuchtmittel bei rechtzeitiger Angabe zum Mehrpreis von 120,00 Euro/Stck. möglich.

Eine SAT-Anlage (für ASTRA-Empfang) für alle Wohnungen.

Mehrbestückungen werden gesondert und zu den nachfolgenden Preisen abgerechnet.

#### Mehrpreise:

1	Netzwerkdose einschl. Kabel zum HWR	100,00 EUR	EHP
1	Steckdose	35,00 EUR	EHP
1	Wechselschaltung anstatt Ausschaltung	45,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung	50,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit Kontrollleuchte	55,00 EUR	EHP
1	Universaldimmer	150,00 EUR	EHP
1	Antennenanschluss/Telefonanschluss	80,00 EUR	EHP
1	Außensteckdose schaltbar	90,00 EUR	EHP
1	Stromanschluss in Rollladenkästen, o. Schalter	35,00 EUR	EHP

#### **Fensterbänke**

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrolschicht bzw. aus Granit oder Aluminium, nach Wahl der Verkäuferin.

Innenbänke auf Mauerwerk in Kunststein, Fabrikat „Star white“, ca. 28 cm breit. Im Bad gefliest.

#### **Estricharbeiten**

Alle Räume erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen. Die Verkäuferin schuldet nicht einen bestimmten Trocknungsgrad, der z.B. für einen Holzbelag erforderlich ist. Eventuell erforderliche Trocknungsmaßnahmen (Trocknungsgeräte) sind durch die Käufer zu veranlassen. Dadurch entstehende Fertigstellungsterminverzögerungen sind nicht von der Verkäuferin zu vertreten.

#### **Treppenhaus / Balkone**

##### Treppenhaus:

Geschosstreppe im Treppenhaus als Stahlbetontreppe mit seitlicher Stabbegrenzung und Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 40,00 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Treppenhausflure ebenfalls mit Granit-, Marmor-, Kunststein- bzw. Fliesenbelag bis 40,00 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis, nach Wahl der Verkäuferin.

Stahlrohrgeländer entsprechend der Treppenführung, farbig lackiert. Handlauf aus Edelstahl.

##### Treppe Wohnung Nr. 2:

Geschosstreppe in der Wohnung Nr. 1 als Stahlbetontreppe mit seitlicher Stabbegrenzung und Fliesenbelag bis 35,00 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis, nach Wahl der Käufer.



Handlauf als Stahlrohrgeländer entsprechend der Treppenführung, in grundierter Ausführung. Die Endlackierung des Handlaufes ist nicht im Festpreis enthalten (Malerarbeit).

#### Balkone:

Balkone erhalten ein Balkongeländer aus verzinktem Stahlrohr bzw. aus ein Mischwerkstoffgeländer bzw. Sicherheitsglas nach Wahl der Verkäuferin.

Der Boden der Balkone wird mit WPC Terrassendielen (Holz-Kunststoff-Gemisch), Farbton grau/anthrazit, nach Wahl der Verkäuferin, belegt.

### **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen im Bad ca. 2,00 Meter hoch, im Gäste-WC der Wohnung Nr. 2 ca. 1,50 Meter hoch.

Bodenfliesen im Bad, Gäste-WC (Wohnung Nr. 2) und im Abstellraum (in der Wohnung), normal verlegt. Diagonalverlegung der Bodenfliesen zum Mehrpreis vom 8,00 Euro/m<sup>2</sup> möglich.

Materialpreis der Boden- und Wandfliesen bis 35,00 Euro/m<sup>2</sup>, einschl. Mehrwertsteuer.

Bodenfliesen im Heizungsraum, Fahrrad-/Geräteraum und in den einzelnen Abstellräumen nebst Flur im Erdgeschoss, normal verlegt, nach Wahl der Verkäuferin.

Geflieste Bodenflächen erhalten Sockelfliesen aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten, es sei denn, dass Bodenfliesen und Wandfliesen aneinander stoßen.

Dekore und Bordüren sind nicht im Festpreis enthalten, jedoch gegen Mehrpreis möglich. Sollte auf Wunsch der Käufer ein Wand- bzw. Bodenbelag aus Naturstein (Granit, Schiefer etc.) gewünscht werden, werden die für hierfür anfallenden Mehrkosten für die Verlegung bzw. Versiegelung nach Aufwand abgerechnet.

Zwischen Boden- und Sockelfliesen wird eine dauerelastische Versiegelung eingebracht. Auf Fugenabriss wird wg. unvermeidlicher Bauteilsbewegung keine Gewährleistung übernommen. Auf der Sockelfliese, zwischen Sockelfliese und Tapete bzw. Putz erfolgt keine Versiegelung.

### **Tischlerarbeiten**

Kunststofffenster, außen farbig / innen weiß, Farbton nach Wahl der Verkäuferin.

Umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegende Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriffolive, edelstahlfarben.

Alle Fenster erhalten Wärmeschutzverglasung gem. EnEV.

Diverse bodentiefe Fenster im Obergeschoss kommen mit feststehendem Klarglas, laut Zeichnung, zur Ausführung.

Hauseingangstürelemente gefertigt lt. Zeichnung mit geschlossenen und verglasten Füllungen. 3 Bänder, 3-fach Verriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder und Drückergarnitur und Stoßgriff außen nach Wahl der Verkäuferin.

Kunststoffrollladen, manuell betrieben, wandbündig, nach Wahl der Verkäuferin, in hellgrauer Ausführung (außer bei Ausbau-, Dreiecks-, Dachflächen- und Trapezfenster).

Die Fenster im Raum Wohnen / Essen / Kochen erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Schalterbedienung, ohne Zeitschaltuhren.

### **Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Das Treppenhaus wird mit Glasfasertapete oder Kunststoffreibeputz, nach Wahl der Verkäuferin ausgeführt.

*Sämtliche Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten (Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen) in den Wohnungen sind nicht im Festpreis enthalten.* Diese können gegen Mehrpreis wie folgt ausgeführt werden:

Die Fugen der Beton- bzw. Rigipsdecken werden tapezierfähig verspachtelt. Alle nicht gefliesten Wände und Decken in Wohn- u. Schlafräumen erhalten Rauhfaser-tapete und werden weiß oder leicht abgetönt mit waschfester Wandfarbe gestrichen. Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen Belag (Vinyl, Laminat oder Teppich) bis 50,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. einschl. Verlegung und Fußleiste.

### **Innentüren**

Eingebaut werden Fertigtüren. Echtholzfurnierte oder Kunststofffertigtüren einschl. Zarge mit Drückergarnitur bis 280,00 Euro/Materialpreis inkl. Lieferung und Montage, nach Wahl der Käufer, einschl. Mehrwertsteuer.

Schiebetüren, Lichtausschnitte, Glastüren oder Oberlichter gegen Mehrpreis möglich.

Wohnungseingangstüren in der Farbe weiß mit Schalleinlage und Spion. Türdrücker der Wohnungseingangstüren, nach Wahl der Verkäuferin.

### **Energieanschlüsse**

Die Anschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Schmutz- und Regenwasser etc. sind im Festpreis enthalten.

Kabel- und Telefonanschlussgebühren sind nicht im Festpreis enthalten.

### **Pflasterarbeiten**

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden mit Betonrechteck- oder Rasengittersteinen durch die Verkäuferin angelegt. Die Stellplätze erhalten Parkplatzschilder.

Weiterhin erhalten die Terrassen der Wohnungen im Erdgeschoss eine Pflasterung, Größe gem. Baugenehmigung, mit Betonrechtecksteinen in der Farbe anthrazit.

### **Gartenanlage**

Die Gartenanlage wird von der Verkäuferin angelegt.

### **Sonstiges**

Eine Bauschlussreinigung der Wohnungen ist nicht im Festpreis enthalten. Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Kernbohrungen für Trockner oder Dunstabzugshaube sind nicht im Festpreis enthalten.