

# **B**AUBESCHREIBUNG

Neubau von  
3 Doppelhaushälften  
mit je 1 Carport

in

**49074 Osnabrück,  
Wachtelweg 1 d, e, f**

## **BAUBESCHREIBUNG**

=====

### **Allgemeines**

Die Ausführung erfolgt nach den vorliegenden Werkplänen, den gültigen DIN-Vorschriften des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Falls die Statik und / oder das GEG abweichende Vorgaben enthalten, so gelten diese vorrangig.

Die in den Grundrissen und Ansichten dargestellten Einrichtungen und Ausstattungsdetails dienen lediglich der optischen Orientierung. Höhe OKFF des Gebäudes nach Festlegung der Verkäuferin. Das Gebäudeenergiegesetz GEG 2016 wurde der Bauantragsstellung zugrunde gelegt. Diese Ausführung wird hiernit vereinbart.

### **Planungskosten / Baugenehmigung**

Im Festpreis enthalten sind die Kosten der Anfertigung von den Baugenehmigungsunterlagen, einschl. der statischen Berechnungen und die erforderlichen Berechnungen des GEG 2016.

Die Kosten für den amtlichen Lageplan, sowie die Kosten der Baugenehmigung sind im Festpreis enthalten. Die späteren Gebäudeeinmessungskosten sind **nicht** im Festpreis enthalten. Diese Kosten sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile von den Käufern zu tragen.

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

Weitergehende Leistungen werden, wenn gewünscht, gesondert abgerechnet.

### **Erdarbeiten**

Abschieben des Mutterbodens im Bereich der Baugrube/-fläche mit getrennter seitlicher Lagerung auf dem Baugrundstück. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Sockel**

Einbringen eines verdichteten Sandplanums (Füllsand). Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Streifenfundamente**

Gemäß Statik und bereits erfolgter Ausführung.

Seite 2

### **Sohlplatte**

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik und gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Sockelmauerwerk**

Plattengründung aus Beton; Verblendung gemäß Außenmauerwerk. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Außenschale**

Zweischaliges Mauerwerk, Außenschale aus Verblendmauerwerk, Fabrikat gemäß bereits erfolgter Ausführung wie folgt:

Haus 1 und 2: Wienerberger Lono, Format NF.  
Haus 4: Wienerberger Bristol, Format NF.

Verfugung gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Teilflächen der Fassade an den Giebelseiten erhalten 2 mm Silikat- oder Mineralputz nach Wahl der Verkäuferin, mit Egalisierungsanstrich. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Isolierung und Wärmedämmung**

Waagerechte Sperrung oberhalb der Sohle, zusätzlich eine umlaufende Hängeisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Wärmedämmung mit feuchtigkeitsunempfindlicher Kerndämmung, Stärke gem. GEG 2016.

### **Außen- / Innenmauerwerk**

Außenwände aus Kalksandsteinen, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Alle Innenwände aus Kalksandstein, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Stärke des Mauerwerkes nach statischer Berechnung und bereits erfolgter Ausführung.

### **Geschossdecken**

Geschossdecke über Erdgeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, nach statischer Berechnung und gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Geschossdecke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke, gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Zimmerarbeiten.*

### Zimmerarbeiten

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

DACHÜBERSTAND:  
Satteldach mit Ortganggesimsen (ca. 35 cm) und Traufseiten mit waagerechten Gesimskästen (ca. 60 cm) entsprechend der Dachausführung, jeweils aus Kunststoffbrettern in der Farbe grau. Pfetten, Sparren und Sparrenfüße nicht sichtbar. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Geschossdecke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke, gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Geschossdecken.*

### Klempnerarbeiten

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus **Zink**, heruntergeführt bis zum Terrain. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Standrohr Loro X einschließlich Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. Verrieselung nach Vorgabe der Genehmigungsbehörde. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Die Dachgauben werden seitlich mit Zinkblech verkleidet. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### Dachdeckerarbeiten

**Tondachpfannen**, Fabrikat Jakobi J11v, in der Farbe altschwarz engobiert, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Enthalten sind die Formteile und Sanitäröffnungen.

Dachflächenfenster sind **nicht** im Festpreis enthalten.

### Innenputzarbeiten

Glattgeriebener Gipsputz an allen gemauerten Wänden im Erd- und im Dachgeschoss, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Spitzbodenwände werden **nicht** verputzt.

### **Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten**

Deckenuntersichten (Schrägen und Decken) bei Holzbalkendecken im ausgebauten Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten auf Sparschalung verkleidet. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Wärmedämmung aus Klemmfildämmung. Stärke gemäß gem. GEG 2016, zwischen den Balken und Sparren verlegt. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Zum nicht ausgebauten Spitz-/Dachboden kommt je Haushälfte eine wärmegegedämmte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrgung zur Ausführung. Gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Treppenarbeiten.*

Der nicht ausgebaute Spitz- / Dachboden wird mit OSB-Platten verdielt. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet. Gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Sanitärarbeiten.*

### **Heizung**

Je Haushälfte eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant, mit Warmwasserspeicher, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Auslegung der Heizungsanlage gemäß GEG 2016

Alle Räume je Haushälfte, ausgenommen innenliegende Abstellräume, erhalten eine Fußbodenheizung, je Raum separat regelbar. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Je Badezimmer ein Handtuchheizkörper, gerade Form, Farbe weiß, in der Größe 150 x 60 cm, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Sanitärinstallation**

Sanitärausstattung gemäß Grundrisszeichnung in der Farbe weiß; Armaturen und Beschläge verchromt.

Anzahl der Sanitärobjekte je Haushälfte gemäß bereits erfolgter Ausführung:

#### **Je Gäste-WC:**

- 1 x Handwaschbecken, 50 cm, weiß, ohne Halbsäule, Geberit Renova Plan
- 1 x Waschtischbefestigungen
- 1 x Desgingeruchsverschluss, Diana
- 2 x Eckventile, verchromt
- 1 x Einhebelmischbatterie, verchromt, Diana M 100, 70 mm
- 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken, sofern die Raumgröße dieses ermöglicht

- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt  
oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckte Spiegelhalter  
jeweils in Größe ca. 70 x 80 cm
- 1 x Handtuchring, Keuco Moll
- 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Geberit Renova Plan
- 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit Pressalit Plan
- 1 x UP- Spülkasten
- 1 x Abdeckplatte, weiß, Geberit Sigma 30
- 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Keuco Moll

**Je Badezimmer:**

- 2 x Handwaschbecken, 65 cm, weiß, ohne Halbsäule, Geberit Renova Plan
- 2 x Waschtischbefestigungen
- 2 x Designergeruchsverschluss, Diana
- 4 x Eckventile, verchromt
- 2 x Einhebelmischbatterie, Fabrikat Diana M 100, hoher Auslauf 235 mm
- 1 x Abmauerung hinter den Waschbecken
- 1 x Spiegel, fliesenbündig eingeklebt  
oder alternativ vorgehängter Spiegel mit verdeckte Spiegelhalter  
jeweils in Größe 100 x 80 cm
- 2 x Handtuchhalter, 1-armig, Keuco Moll

- 1 x Tiefspül-Wand-WC, spülrandlos, Geberit Renova Plan
- 1 x WC-Sitz, weiß, mit Absenkautomatik, Geberit Pressalit Plan
- 1 x UP- Spülkasten
- 1 x Abdeckplatte, weiß, Geberit Sigma 30
- 1 x Papierrollenhalter, ohne Deckel, Keuco Moll

- 1 x Duschablauftrinne, Größe nach Erfordernis, mit Fliesenmulde
- 1 x Brause-Thermostat auf Putz, verchromt, Hans Grohe Ecostat 1001 SL
- 1 x Brausegarnitur mit Wandstange 60 cm, Brauseschlauch und Handbrause
- 1 x Duschabtrennung je nach Gegebenheit vor Ort  
als gemauerte Duschwand, gefliest  
oder alternativ als Glaswand, ca. 130 x 200 cm

- 1 x Acryl-Badewanne, 180 x 80 cm, eins. Körperform, Kaldewei Saniform Plus 375-1
- 1 x Badewannenfuß / -gestell
- 1 x Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 x Wannen-Ehebelmischbatterie auf Putz, verchromt, Diana M 100
- 1 x Brausegarnitur mit Wandhalter, Brauseschlauch und Handbrause

**zusätzliche Anschlüsse (gemäß bereits erfolgter Ausführung):**

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

Kaltwasseranschluss und Abfluss für Waschmaschine je HWR.

Jede Hauhälfte erhält eine frostsichere Außenzapfstelle.

Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Aluverbundrohr.

Jede Haushälfte erhält eine separate Wasseruhr.

Abfluss- oder sonstige Installationsleitungen die ggfs. vor Innenwände verlegt werden, werden verkleidet. Gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.*

### Elektroinstallation

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

Ausstattung je Haushälfte gemäß bereits erfolgter Ausführung:

Gäste-WC:	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Flur EG:	1 Wandauslass in Ausschaltung, 2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Tasterschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Wohnen/Essen:	10 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung,
Küche:	10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube,
HWR:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss,
Abstellraum EG (sofern vorh.):	2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Vorratsraum (sofern vorh.):	1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung,
Schlafen:	6 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Arbeiten:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Badezimmer:	4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung,
Flur DG:	2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder,
Spitz-/Dachboden:	1 Steckdose auf Putz, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung auf Putz,
Heizungsraum Spitzb.:	2 Steckdosen auf Putz, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung auf Putz,
Außenbereich:	1 Klingelanlage, 3 Außenlichtanschlüsse in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose, 1 Erdkabel 20 m,
Geräteraum:	1 Steckdose auf Putz, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung auf Putz,

3 Netzwerk Dosen, Platzierung gemäß bereits erfolgter Ausführung, im Festpreis enthalten. Die Kabel der Netzwerk Dosen werden bis zum HAR verlegt und müssen hier vom Versorger (Telekom oder gleichw.) aufgelegt werden.

3 Antennendosen, Platzierung gemäß bereits erfolgter Ausführung, im Festpreis enthalten. Die Verkabelung der Antennendosen einschl. etwaiger Verstärker etc. ist im Festpreis enthalten.

Schalter und Dosenabdeckungen in polarweiß, Fabrikat Gira Standard 55 oder Berker S 1, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Beleuchtungskörper sind nicht im Festpreis enthalten außer in Außenlampen und Strahlern (Strahler sofern vorgesehen).

Jede Haushälfte erhält einen separaten Stromzähler.

Es wird eine SAT-Anlage (für ASTRA-Empfang) je Haushälfte installiert (ohne Receiver). Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Mehrbestückungen werden gesondert und zu den nachfolgenden Preisen abgerechnet.

Mehrpriese:

1	Netzwerkdose einschl. Kabel zum HWR/Abstellr.	120,00 EUR	EHP
1	Steckdose	40,00 EUR	EHP
1	Wechselschaltung mit 1 Lichtanschluss	140,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit 1 Lichtanschluss	65,00 EUR	EHP
1	Ausschaltung mit Kontrollleuchte	75,00 EUR	EHP
1	Universaldimmer mit 1 Lichtanschluss	150,00 EUR	EHP
1	zusätzlicher Lichtanschluss, o. Schalter	30,00 EUR	EHP
1	Serien- bzw. Kreuzschaltung	Preis nach Absprache	
1	Antennenanschluss/Telefonanschluss	100,00 EUR	EHP
1	Außensteckdose schaltbar	100,00 EUR	EHP

**Fensterbänke**

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrollschicht, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Innenfensterbänke auf Mauerwerk in Kunststein, Fabrikat „Star white“, ca. 28 cm breit. Im Bad und Gäste-WC gefliest. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

**Estricharbeiten**

Alle Räume erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung gemäß GEG 2016, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

**Treppenarbeiten**

Geschosstreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss als Stahlbetontreppe. Belag gemäß bereits erfolgter Ausführung wie folgt:

Haus 1 und 2: Tritt- und Setzstufen aus Granit, Fabrikat Nero Assoluto Zimbabwe, Oberfläche eco antik behandelt, mit Treppensockel.

Haus 4: Tritt- und Setzstufen gefliest in der Farbe grau, mit Treppensockel.

Handlauf entsprechend der Treppenführung, aus Edelstahl. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Zum nicht ausgebauten Spitz-/Dachboden kommt eine wärmedämmte Bodeneinschubtreppe in der Größe 70/130 cm mit Lukenumwehrgung zur Ausführung. Gemäß bereits erfolgter Ausführung. *Siehe auch Verschalarbeiten / Trockenbauarbeiten.*

### **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen im Bad ca. 2,00 Meter, im Gäste-WC 1,50 Meter. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Bodenfliesen gemäß bereits erfolgter Ausführung wie folgt:

Haus 1: Flur Erdgeschoss, Gäste-WC, Vorrat, HWR und Badezimmer.

Haus 2: Flur Erdgeschoss, Küche, Gäste-WC, HWR und Badezimmer.

Haus 4: Flur Erdgeschoss, Wohnen / Essen, Küche, Gäste-WC, Abstellraum EG, HWR und Badezimmer.

Geflieste Bodenflächen erhalten Sockelfliesen aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten, es sei denn, dass Bodenfliesen und Wandfliesen aneinanderstoßen. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

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, innen weiß glatt / außen anthrazitgrau foliert mit Maserung, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegende Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriffolive, edelstahlfarben. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Alle Fenster erhalten 3-fach Wärmeschutzverglasung gemäß GEG 2016 und gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Alle Fenster mit Fensterfalzlüfter gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Bodentiefe Fenster im Dachgeschoss und im Spitz- / Dachboden bis BRH 90 cm feststehend im Flügel und mit Sicherheitsglas, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden (außer Treppenhaus- und Spitzbodenfenster) in der Farbe hellgrau, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Die Fenster im Spitz-/Dachboden erhalten keine Rollläden, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Hauseingangstürelemente (Haustür und Nebeneingangstür) gefertigt lt. Zeichnung mit geschlossenen und verglasten Füllungen. 3 Bänder, 3-fach Verriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder und Drückergarnitur und Stoßgriff gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Die Malerarbeiten und die Bodenbelagsarbeiten (Bodenbelagsarbeiten in den nicht gefliesten Räumen) sind im Festpreis enthalten und werden wie folgt ausgeführt:

Die Fugen der Beton- bzw. Rigipsdecken werden tapezierfähig verspachtelt.

Die Decken und die nichtgefliesten Wände im gesamten Obergeschoss und im Gäste-WC erhalten Rauhfaser tapete Erfurter 40 und werden weiß mit waschfester Wandfarbe gestrichen.

Die Decken und die nichtgefliesten Wände im Flur im Erdgeschoss und in den Räumen Wohnen / Essen / Küche erhalten einen Malervlies und werden weiß mit waschfester Wandfarbe gestrichen.

Im HWR und im Abstellraum werden die Wände und Decken weiß mit waschfester Wandfarbe gestrichen.

Alle nicht gefliesten Räume erhalten einen Vinylbelag, Fabrikat Original Expona Domestic Vinyl Design Bodenbelag in Plankenformat, Farbe 5832 Blond Harmonie mit weißer Fußleiste Cube 60. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

In den Spitz- / Dachböden kommen **keine** Malerarbeiten zur Ausführung.

### **Innentüren**

Eingebaut werden Weißlack Design-Türelemente, Fabrikat Vita Door, Modell B3, einschl. Zarge mit Drückergarnitur, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

Schiebetüren, Lichtausschnitte und Glastüren gegen Mehrpreis möglich.

### **Energieanschlüsse**

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

Kabel- und Telefonanschlussgebühren sind **nicht** im Festpreis enthalten.

### **Pflasterarbeiten**

Pflasterung 20/10/6 cm mit grauen bzw. anthrazitfarbenen Rechteckbetonsteinen, für Zuwegung, Einfahrt, Stellplatz und Terrasse, gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Gartenanlage**

Rasen und Einfriedung gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Nebengebäude**

Flachdach-Carport mit Geräteraum jeweils als Holzständerwerk mit Holzverkleidung in der Farbe grau. Flachdach mit UV-beständigen Dachbahnen und Dachrandabschlussschienen, sowie mit entsprechender Dachentwässerung. Die Geräteräume erhalten jeweils eine Sickerentlüftung in der Farbe grau. Je Geräteraum kommt ein Lichtanschluss und eine Steckdose in Ausschaltung, auf Putz, zur Ausführung. Gemäß bereits erfolgter Ausführung.

### **Sonstiges**

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

Kernbohrungen für Trockner oder Dunstabzugshaube sind **nicht** im Festpreis enthalten.

Für den Verlust von Leitern, Werkzeugen, Material etc., welche von den Käufern auf der Baustelle für Eigenleistungen benötigt werden, übernimmt die Verkäuferin, bei Verlust, keinerlei Haftung.