

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

Bauvorhaben: Mark-Twain-Village, Heidelberg Südstadt, Baufeld A3.2
Neubau von 11 Eigentumswohnungen und 7 Einfamilienhäusern
Neubau von 43 Mietwohnungen
Neubau von 66 Kfz-Stellplätzen

Kirschgartenstraße 10, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6
Berthold-Mogel-Straße 2
Römerstraße 111, 113

Inhalt:

1	PROJEKT, ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS
2	KONSTRUKTION
3	FASSADE, FENSTER, TÜREN
4	SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG
5	ELEKTRO
6	WÄNDE, DECKEN, BÖDEN
7	FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN
8	ANMERKUNGEN

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

1 PROJEKT, ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS

Das Bauvorhaben ist der Teil der sich über mehrere Jahre erstreckenden Entwicklung der Konversionsfläche Südstadt, bei der das Gelände des Mark Twain Village und der Campbell Barracks einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Südstadt, Mark-Twain-Village-Nord. Die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, Heidelberg, errichtet auf den von der Gesamtbaumaßnahme erfassten Grundstücken FlStNr 2531/18 bis 2513/46 eine Wohnanlage mit 54 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, bestehend aus 4 Mehrfamilienhäusern (Haus 1 bis 4) und drei Einfamilienhausgruppen mit insgesamt 7 Stadthäusern (Haus 5 – 11) sowie einer Tiefgarage mit 35 PKW-Stellplätzen einschließlich Außenanlagen (inkl. 31 oberirdischen PKW-Stellplätzen). Die Fertigstellung der Häuser erfolgt zeitlich versetzt. Von den 54 Wohnungen werden 43 als Mietwohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet.

Die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung gilt für Haus 1. Sie bezieht sich allgemein auf alle unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse. Besonderheiten, wie z. B. zusätzliche Bäder/WCs, Hauswirtschaftsräume sind nicht bei allen Wohnungen vorhanden. Ein Grundriss des jeweiligen Kaufobjekts (außer Tiefgaragen-Stellplätze und Kellerraum) wird dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt. Die in der Baubeschreibung vorhandenen Verweise auf Grundrisspläne oder Ansichten beziehen sich auf die der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigelegten Pläne.

Für den Käufer besteht die Möglichkeit, verschiedene in der nachstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegten Ausstattungen gemäß eines vom Verkäufer definierten Katalogs an (teilweise aufpreispflichtigen) Ausstattungsalternativen zu verändern. Derartige Bemusterungsoptionen und Sonderwünsche sind nur vor Kaufvertragsabschluss und insofern wählbar, als dass dadurch der Bauablauf nicht gestört wird. Andernfalls besteht für den Erwerber kein Anspruch auf die Ausführung von Ausstattungsoptionen und Sonderwünschen. Inwieweit eine Störung des Bauablaufs vorliegt, liegt im Ermessen des Verkäufers in Abstimmung mit der Bauleitung.

Die Häuser werden nach den Kriterien der aktuellen Energie-Einsparverordnung (EnEV, Zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013 mit Änderungen, die seit dem 1. Januar 2016 gelten) gebaut. In die Berechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die Haustechnik einbezogen.

Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109-1: 2018, +3 dB. Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung (eigener Bereich) sowie Schallschutzanforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Der vorgesehene Schallschutzstandard gewährleistet, dass viele der Geräuschemissionen aus den Nachbarwohnungen nicht hörbar sind, bestimmte (lautere) Geräusche sind jedoch subjektiv hör- bzw. wahrnehmbar. Folgende Auflistung stellt die Wahrnehmung von üblichen Immissionen aus den Nachbarwohnungen/-häusern (abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB, üblich große Aufenthaltsräume) anhand von Beispielen dar (nur Geräuschemissionen, die (noch) hörbar sind):

- deutlich hörbar: sehr lautes musizieren mit lauten akustischen oder elektroakustisch verstärkten Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute HiFi-/Videoanlage

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

- hörbar: laute Musik (musizieren mit akustischen Instrumenten ohne Verstärkeranlagen, laute HiFi-/Videoanlage)
- noch hörbar: laute Sprache (Party, Streit etc. in der Regel selten auftretend - nicht verstehbar); Musik in normaler Lautstärke (leises musizieren, HiFi-/Videoanlage); spielende Kinder (Spielen mit Gegenständen auf dem Fußboden, Hüpfen, Trampeln); Gehgeräusche Decken (bei üblichem Gehen, kein Fersengang); Haushaltsgeräte (Staubsauger, Küchenmixer, Kaffeeautomat, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine).

Die Wohnungseingangstüren erfüllen den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109. Damit sind Geräusche aus dem Treppenhaus in unmittelbarer Nähe zur Wohnungseingangstür ggf. wahrnehmbar.

Der Schutz vor Außenlärm (äußerer Schallschutz) erfolgt gemäß technischen Erfordernissen.

2 KONSTRUKTION

2.1 GRÜNDUNG

- | | | |
|-------|---------|---|
| 2.1.1 | Gebäude | Mittige Streifenfundamente;
Fahrrad-, Technik-, Müll- und Trockenräume: Stahlbetonplatte flügelgeglättet mit Trennlage auf kapillarbrechender Schicht; Bodenplatte nach technischen Erfordernissen |
|-------|---------|---|

2.2 WÄNDE

- | | | |
|-------|-------------------------------------|---|
| 2.2.1 | Außenwände Untergeschoss | Stahlbeton als Ortbeton bzw. als Halbfertigteilmwände mit Ortbetonverguss, Stoßfugen verbleiben offen |
| 2.2.2 | Außenwände, ab Erdgeschoss | Gisoton Thermoschall |
| 2.2.3 | Haustrennwände | Doppelschalig, Dehnfuge mit Mineralwolltrennplatten; Mindestbreite 2 cm, im UG: Kalksandstein, ab EG: Gisoton. |
| 2.2.4 | Innenwände Untergeschoss | Mauerwerk aus Kalksandstein, Gisoton bzw. Stahlbeton |
| 2.2.5 | Tragende Innenwände, ab Erdgeschoss | Gisoton bzw. Stahlbeton |
| 2.2.6 | Treppenhauswände | Gisoton bzw. Stahlbeton nach technischen Erfordernissen |
| 2.2.7 | Aufzugsschächte | Stahlbeton, als einschalige Bauweise;
Aufzugsüberfahrt und Schachtgrube: Ortbetonbauweise |
| 2.2.8 | Nichttragende Innenwände | Mit Gipskarton doppelt beplankte Metallständerwände, Q3 gespachtelt;
Küchen: teilweise Verstärkungshölzer zur Befestigung von Oberschränken; |

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		Badezimmer: obere Lage der Beplankung imprägniert; Vorsatzschalen und Installationswände als Gipskarton-Ständersystembauweise.
2.2.9	Kellertrennwände	Systemtrennwände, als Holzprofil-Trennwandsystem, Türelemente mit Schwenkriegelschloss, PZ-vorgerichtet, Nummernschild
2.3	<u>DECKEN</u>	
2.3.1	Geschossdecken	Halbfertigteildecken mit Ortbetoneergänzung bzw. Stahlbetondecke als Ortbeton
2.3.2	Treppenpodeste	Ortbetonpodeste Stahlbeton mit Ausklinkungen für Treppenlaufauflager
2.3.3	Abgehängte Decken	Gipskartonabhangdecken in den Bädern UG: Gipskartonabhangdecken in Teilbereichen als Installationsverkleidung, Q2-gespachtelt.
2.4	<u>STÜTZEN, UNTERZÜGE, ÜBERZÜGE, WANDARTIGE TRÄGER</u>	Stahlbeton in Ortbetonbauweise
2.5	<u>ATTIKA, BRÜSTUNGEN</u>	Gisoton; Mauerabdeckungen Aluminium RAL-beschichtet (Farbe nach Festlegung Verkäufer)
2.6	<u>BALKONE,</u>	Als Betonfertigteile bzw. Ortbeton mit oberseitigem Gefälle und umlaufender Randaufkantung; Isokorb; Einbau des Belags auf Stelzlagern; Unterseite unbehandelt; Austritte Wohnungen: nicht schwellenlos
2.7	<u>VORDACH</u>	Betonfertigteile mit oberseitigem Gefälle, Unterseite handgeglättet; Isokorb; Abschlussblende aus Aluminium RAL-beschichtet (Farbe nach Festlegung Verkäufer); Entwässerungspeier
2.8	<u>TREPPENHAUS</u>	
2.8.1	Treppenkonstruktion	Geradeläufige Betonfertigteiltreppe mit angeformten Zwischenpodesten
2.8.2	Geländer	Staketengeländer aus Flachstahl grundiert und beschichtet in RAL-Farbtönen (nach Festlegung Verkäufer), mit Flachstahlwangenverkleidung des Treppenlaufes

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

- | | | |
|--------------------|-----------------------------|---|
| 2.8.3 | Stufen | Betonwerksteinbelag nach Festlegung Verkäufer |
| 2.8.4 | Handlauf | Edelstahl |
| <u>2.9</u> | <u>FÖRDERANLAGEN</u> | Personenaufzug, Traglast ca. 630 kg, mit elektrischem Seiltrieb maschinenraumlos, mit statischer Brandfallsteuerung; Kabinausstattung nach Festlegung Verkäufer |
| <u>2.10</u> | <u>ABDICHTUNG</u> | |
| 2.10.1 | Waagrechte Abdichtung | Bituminöse Abdichtung bzw. mineralische Dichtschlämme in den Lagerfugen der Kalksandstein-Wände im Kellergeschoss gegen aufsteigende Feuchte;
Bituminöse Abdichtung auf der Stahlbetonbodenplatte im Bereich der Kellerräume |
| 2.10.2 | Senkrechte Abdichtung | Kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung an erdbehrten Außenbauteilen bzw. Außenwänden. |
| <u>2.11</u> | <u>DÄMMUNGEN</u> | Außenseitig umlaufender Schleppstreifen als XPS-Dämmung (extrudiertes Polystyrol);
Perimeterdämmung unter der Bodenplatte im Bereich beheizter Bereiche gemäß technischen Erfordernissen;
Deckendämmung im UG als EPS-Dämmung (expandiertes Polystyrol), sichtbar an Kellerdecke, mechanisch befestigt, an den Wänden: umlaufender Schleppstreifen aus EPS-Dämmung;
Wanddämmung Treppenhaus: Mineraldämmplatten mit Gewebeeinlage; Spachtelung und Anstrich. |
| <u>2.12</u> | <u>DACH</u> | |
| 2.12.1 | Dachkonstruktion | Flachdach mit bituminöser Dampfsperre; EPS-Gefälledämmung, 2-lagige bituminöse Dachabdichtung; extensive Dachbegrünung;
Die Dachhaut wird an aufgehenden Bauteilen, wie z.B. Attiken, auf die Attikakrone auf Holz-Unterkonstruktion hochgezogen; Kiesstreifen entlang der Dachränder. |
| 2.14.2 | Sekuranten | Sekuranten gemäß technischen Erfordernissen umlaufend am Dachrand als Einzelanschlagpunkte. |
| 2.14.3 | Treppenhaus | Opake Lichtkuppeln als Dachausstieg und nach technischen Erfordernissen als Rauchableitung bzw. zur Entrauchung von Trepperräumen inkl. Aufzugsschacht; Vorrüstung einer Ein- |

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

hängevorrichtung für eine Aluminiumleiter als Dachaufstieg

- 2.14.4 Dachdurchdringungen/Einbauten Dachdurchdringungen/-einbauten nach technischen Erfordernissen (auf der Dachfläche sichtbar); Eindichtung der Einbauten; Kiesstreifen um Einbauten

3 FASSADE, FENSTER, TÜREN

3.1 FASSADE

- 3.1.1 Fassadenaufbau/-gestaltung Untergrund Gison, Grundputz als Kalkzementputz, mineralischer Oberputz durchgefärbt als Kratzputz Körnung 2-3 mm, Egalisierungsanstrich. Fassadenversprung im Bereich von Fensternischen, farblich abgesetzt;
Ggf.: Straßenseitige EG-Bereiche farblich und in Oberflächenstruktur abgesetzt;
Sockelputz im Übergang zum Erdreich mit Flexylanstrich;
WDVS aus Mineralwolle nur in Kleinbereichen;
Der Käufer kann auf die Gestaltung der Fassade keinen Einfluss nehmen; Farben gemäß Festlegung Verkäufer.
- 3.1.2 Hausnummer/Briefkasten Wandhängend im Eingangsbereich innen als beschichtete Systemanlage; Hausnummer nach Festlegung Verkäufer

3.2 FENSTER

- 3.2.1 Untergeschoss (inkl. Lichtschächte) Kunststoffelemente weiß, einflügelig, Dreh- bzw. Kippfunktion, 2-Scheibenverglasung nach technischen Erfordernissen; abschließbarer Kunststoffgriff, weiß;
Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester (GFK) mit Gitterrostaufgabe und Schutzgitter gegen Kleintiere
- 3.2.2 Erd-, Obergeschosse sowie Balkon-/(Dach-) Terrassenfenstertüren Kunststoffelemente, innen weiß, außen foliert (Farbe nach Festlegung Verkäufer), mehrflügelige Elemente mit Stulp, Dreh- bzw. Drehkipfunktion, 3-Scheibenverglasung, U_w ca. $1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ (gemäß technischen Erfordernissen);
nur im Erdgeschoss: Pilzzapfenverriegelung gemäß Widerstandsklasse RC2N (Standardverglasung);
teilweise Festverglasung, bodentiefe Elemente als Sicherheitsverglasung;
Nachströmung über Außenluftdurchlässe am Rollladenkasten bzw. Fensterfalzlüfter nach technischen Erfordernissen;
Balkon-, Dachterrassen- und Terrassenfenstertüren nicht schwellenlos. Barrierefreie Wohneinheiten erhalten ein schwellenloses System bzw. eine Flachschwelle nach Festle-

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		<p>gung Verkäufer</p> <p>Die Öffnungsrichtung von Fenstern und Flügeltüren sowie die Aufteilung bei mehrflügeligen Fenstern sind in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Ansichten dargestellt.</p>
3.2.3	Absturzsicherungen Fenster	Eingespanntes Ganzglaselement
3.2.4	Absturzsicherung Balkone/ Dachterrassen	In Rahmen eingefasstes Ganzglasgeländer satiniert
3.2.5	Fenstergriffe	Kunststoff, weiß
3.2.6	Fensterglas Tageslichtbäder	Satiniertes Glas
3.3	<u>FENSTERBÄNKE</u>	
3.3.1	Außenfensterbänke	Aluminium RAL-beschichtet; Farbe nach Festlegung Verkäufer
3.3.2	Innenfensterbänke	Werkstein, heller Farbton; Farbe nach Festlegung Verkäufer
3.4	<u>ROLLLÄDEN/ SONNENSCHUTZ</u>	
3.4.1	Wandfenster, Terrassenfenster und -fenstertüren	<p>Alle Süd-, Ost- und Westfenster mit Aluminiumrollläden (Farbe nach Festlegung Verkäufer); zusätzlich Schlafzimmer und Kinderzimmer mit Nordausrichtung auch mit Rollläden; elektrischer Antrieb, ggf. Notkurbel am 2. Rettungsweg;</p> <p>Die Rollläden werden als Aufsatzelement auf den Fenstern ausgeführt. Revision von innen unten;</p> <p>Im Rauminnen sind die Kästen zur Aufnahme der Rollläden teilweise in Kunststoff sichtbar;</p> <p>In Teilbereichen mit aufgesetztem Außenluftdurchlass;</p> <p>Wohnungsfenster ohne Rollläden erhalten einen Fenstersturz in Höhe des Rollladenkastens.</p>
3.4.2	Kellerfenster, Treppenhausfenster	Keine Rollläden
3.5	<u>TÜREN</u>	
3.5.1	Hauseingangstür	<p>Alu-Rahmentüren RC2N mit Dreifachverriegelung, barrierefrei, mit verglastem Oberlicht und Seitenteil, integrierte Klingel- und Videosprechanlage; außen: Stoßgriff, innen: Türdrücker, Panikschlossfunktion-E;</p> <p>Bedienung außen: Profilzylinder/Schlüssel</p>

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

- | | | |
|-------|-----------------------|---|
| 3.5.2 | Untergeschoss | <p>Stahlblechtüren (Standardmaß), mit Stahleckzarge und Obentürschließer</p> <p>Schleusentüren UG/TG: Glasausschnitte ca. 30 x 60 cm, motorische Betätigung mit Taster</p> <p>Stahltürblätter und -zargen mit PU-Lack in RAL-Farbtönen beschichtet; Farbe nach Festlegung Verkäufer</p> |
| 3.5.3 | Wohnungseingangstüren | <p>Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge, Türblatt Vollspan mit Spion, absenkbarer Bodendichtung, Dreifachverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit Zieh- und Aufbohrschutz, Farbe nach Festlegung Verkäufer; barrierefrei; Schließung mit Profilzylinder/Schlüssel</p> |
| 3.5.4 | Innentüren | <p>Röhrenspankern mit Holzumfassungsbekleidung CPL-beschichtet, mit verdeckten Bändern und stumpf einschlagenden Türblättern; Edelstahl-Drückergarnituren entsprechend den Merkmalen der Serie Hoppe Amsterdam, mit Bartschloss und Rundrosetten bzw. Bad-/WC-Rosetten; Türblätter mit Unterschnitt ca. 1,5 cm zur Herstellung des Raumverbundes der Raumlüftung;</p> <p>Tür-Höhe: Rohbaumaß: ca. 2,135 m</p> |
| 3.5.5 | Schließung | <p>Konfiguration der Schließung (Kartenlesesystem bzw. Schlüssel) nach Festlegung Verkäufer</p> |

4 SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG

- | | | |
|-------------------|-------------------------------------|---|
| <u>4.1</u> | <u>ANSCHLUSS TRINKWASSER</u> | <p>Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen; inkl. Sicherung gegen Rückfließen von Wasser, Manometer, Hauswasserfilter;</p> <p>Druckerhöhungsanlagen nach technischen Erfordernissen; Trinkwasserenthärtungsanlage; Trinkwasserzähler</p> |
| <u>4.2</u> | <u>ENTWÄSSERUNG</u> | |
| 4.2.1 | Haus-/Schmutzwasser | <p>Anschluss an öffentlichen Kanal.</p> <p>Freispiegelentwässerung; im UG: Entwässerung von Sanitärgegenständen (unterhalb der Rückstauenebene) mittels Hebeanlage (für fäkalienfreies Abwasser)</p> |
| 4.2.2 | Regenwasser: Dach, Dachterrassen | <p>Teilweise Anschluss an Versickerungsanlagen (Rigole unterhalb der Parkplätze im Wohnweg), teilweise Anschluss an den öffentlichen Kanal;</p> <p>Dachentwässerung über Attikagullys;</p> <p>Wasserfangkästen und Fallrohre: außenliegend, aus Aluminiumblech (beschichtet), Farbe gemäß Festlegung Verkäufer;</p> |

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		Standrohre mit Reinigungsöffnung aus Stahl; Notspeier nach technischen Erfordernissen
4.2.3	Regenwasser: Terrassen, Freiflächen	Freie Versickerung bzw. Anschluss an öffentlichen Kanal; Entwässerungsrinnen/-abläufe nach technischen Erfordernissen
4.2.4	Regenwasser: Balkone	Anschluss an öffentlichen Kanal
4.2.5	Regenwasser: Lichtschächte	Freie Versickerung
4.3	<u>SANITÄR-/LÜFTUNGS-INSTALLATION</u>	
4.3.1	Entwässerung	Falleleitungen: Leitungen aus Kunststoff; im Untergeschoss: auch unter der Decke sowie entlang der Wände (sichtbar); Grundleitungen: Rohrleitungen aus HT-Rohren bis zum Schacht; Entlüftung über Dach
4.3.2	Frischwasser: Kalt- und Warmwasser	Rohrleitungen: gepresstes aus nicht rostendem Stahl bestehendes Rohr, inkl. Formteilen; In den Wohneinheiten: Metallverbundrohr Trinkwassererwärmung: zentral mittels Speicherladesystem im Technikraum Haus 2; Warmwasserzirkulationssystem
4.3.3	Lüftung/Abluftanlagen	Entlüftung der Wohnungen: dezentral über Einzelraumabläufer mit Stufenregelung (in den Hauptbädern), Installation in Vorwänden; Entlüftung innenliegende Räume im UG: zentral über Dachventilatoren; Lüftungsrohrmaterial: Wickelfalzrohr; Luftnachströmung mittels Zuluft-Elementen bzw. Fensterfalzlüftern an den Rollladenkästen/Fenstern und Unterschnitt/Schlitz an den Innentüren nach technischen Erfordernissen, Zuluft-Elemente teilweise sichtbar, außen und innen aufgesetzt. Die Lüftungsgeräte haben ein Betriebsgeräusch, das akustisch wahrnehmbar ist.
4.4	<u>SANITÄRAUSSTATTUNG</u>	Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Grundrissplänen Kaufvertrag. Je nach Einbausituation kann es ggf. zu Abweichungen bei den Maßen der Sanitärobjekte kommen.
4.4.1	Duschwanne/Dusche	Duschwanne entsprechend den Merkmalen der Serie Kalde-

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		wei Superplan 2,5 cm, ca. 90 x 90 cm; Duschen in barrierefreien Wohnungen erhalten einen bodengleichen, schwellenlosen, gefliesten Boden (Fliesen nach Festlegung Verkäufer) im Gefälle mit integriertem Bodenablauf sowie eine (Abdichtungs-) Schwelle im Türbereich
	Armatur Dusche	Aufputz-Einhand-Brausebatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E und Brausegarnitur bestehend aus Brausestange, Handbrause und ca. 1,60 m kunststoffummanteltem Metallschlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Grohe Tempesta 100, 3 Strahlarten)
4.4.2	Toilette	Weißes Hänge-Tiefspülklosett entsprechend den Merkmalen der Serie Laufen Pro A; Einbauspülkasten mit Druckbetätigungsplatte (Zweimengen) entsprechend den Merkmalen der Serie Geberit Sigma 20 (Kunststoff, Farbe: weiß/chrom), Kunststoff-WC-Sitz mit Deckel und Metallscharnieren (ohne Absenkautomatik)
4.4.3	Waschtisch (Bad/Duschbad)	Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entsprechend den Merkmalen der Serie Laufen Pro A, Breite ca. 60 cm
	Armatur Waschtisch	Verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgarnitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon
4.4.4.	Waschtisch Gäste-WC	Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entsprechend den Merkmalen der Serie Laufen Pro A, Breite ca. 45 cm
	Armatur Waschtisch	verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgarnitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon
4.4.5	Badewanne	Einbaubadewanne in Stahl, entsprechend den Merkmalen der Serie Laufen Pro; Wannenmaße ca. 180 x 80 cm, mittig positionierter Ablauf, in gedämmtem Wannenträger
	Armatur Badewanne	Aufputz-Einhand-Wannenbatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E und Handbrause mit ca. 1,40 m kunststoffummanteltem Metallschlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Grohe Tempesta 100, 3 Strahlarten)
4.4.6	Bad-Accessoires	Bad-/WC-Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff, Duschverglasung/-abtrennung etc. sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

4.4.7	Küchenspülen- und Spülmaschinenanschluss	Kombinationseckventil Kaltwasser, Eckventil Warmwasser und Abwasseranschluss am Installationsschacht
4.4.8	Waschmaschinenanschluss	Gerätegeruchsverschluss mit integrierter Wasserversorgung in Bad, WC oder Abstellraum; Trockenraum im UG: in der Bodenplatte Fußbodenablauf mit Anschluss an Hebeanlage
4.4.9	Putzausgussbecken	Im Heizungstechnikraum, mit Trinkwasseranschluss
4.4.10	Außenzapfstelle/ Frischwasser (kalt)	Frostsichere, selbstentleerende, abschließbare Armatur: Wohnungen im EG: je eine Außenzapfstelle; Innenhof: eine Außenzapfstelle
<u>4.5</u>	<u>ANSCHLUSS FERNWÄRME</u>	Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen Übergabestation mit Pufferspeicher im Technikraum-Heizung im Untergeschoss
<u>4.6</u>	<u>HEIZUNG</u>	
4.6.1	Heizungsart	Fußbodenheizung in den Wohnungen, diffusionsdichtes Kunststoffrohr; Heizleitungen: Metallverbundrohr, Norm-Innentemperatur ist vereinbart; Untergeschoss: unbeheizt; Heizkörper zur Beheizung und zum Frostschutz des Treppenhauses sowie des Trockenraums im UG; die Heizkörperanbindung im UG erfolgt teilweise Aufputz
4.6.2	Heizungsregelung	Regelung mittels Außentemperaturabhängiger elektronischer Steuerung; Heizkreisverteiler je Wohnung (Wohnungsstations-Unterputzschrank, sichtbar) Raumtemperaturregler je Heizkreis: Die Schlafräume/Zimmer und Bäder erhalten i.d.R. einen separaten Heizkreis, andere Räume (z.B. Essen/Wohnen) werden zu einem Heizkreis zusammengefasst. In den Fluren, Abstellräumen werden Heizleitungen zu und von den einzelnen Wohnräumen verlegt, jedoch erhalten diese keinen eigenständigen, regelbaren Heizkreislauf. Bäder: jeweils ein elektrischer Handtuchheizkörper
<u>4.7</u>	<u>VERBRAUCHSERFASSUNG</u>	Wasser: Wohnungsweise Unterputz-Wasserzähler unter den Waschtischen; Wärme: funkgesteuerte Wärmemengenzähler

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

4.8 **KÜCHENABLUFT** Anschlussmöglichkeit für eine Dunstabzugshaube mit Um-
luftbetrieb; eine Rohrdurchführungsöffnung in der Außen-
wand zum Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb
wird auch als Sonderwunsch nicht ausgeführt.

5	ELEKTRO	
---	----------------	--

5.1 **ELEKTROANSCHLUSS** Anschluss an die örtlichen Versorgungsleitungen

5.2 **TELEFON, TV, HÖRFUNK,
MULTIMEDIA** Anschluss an das Netz eines Telekommunikationsanbieters.
Der Diensteanbieter ist nicht frei wählbar

5.3 **ELEKTROAUSSTATTUNG** Unterputz-Unterverteilung je Wohnung einschl. Sicherungen

Unterputzschalterprogramm entsprechend den Merkmalen
der Serie Merten M-Plan (I), weiß glänzend;
Rauchwarnmelder (angemietet, gehen nicht in das Eigentum
des Käufers über): batteriebetrieben, nicht vernetzt, Standorte
nach technischen Erfordernissen;
Klingel- und Haussprechanlage (mit Videofunktion) mit
1 Außenstelle und 1 Innensprechstelle (in der Diele);

Unterputz-Installation in den Wohnungen und im Treppen-
haus, im Untergeschoss Aufputz-Installation auf Wand und
Decke (Fahrrad-, Technik-, Müll- und Trockenräume, UG-
Flure);

Multimediaverkabelung und Anschlussdosen mittels System
„Homeway“;

Ein freigeschalteter, betriebsfertiger Anschluss ist vom Verkäu-
fer jeweils nicht geschuldet. Hierzu hat der Erwerber i. d. R.
weitere Geräte auf eigene Kosten anzuschaffen und einen
Liefervertrag mit einem Multimediadienstanbieter abzuschlie-
ßen, der mit weiteren Kosten verbunden ist. Der Kabelnetzbe-
treiber bzw. Dienstanbieter kann vom Kunden nicht frei ge-
wählt werden.

Leuchtmittel und Leuchtkörper im Haus gehören nicht zum
Lieferumfang – ausgenommen der im Raumbuch Elektroin-
stallation aufgeführten Leuchtmittel/-körper.

5.4 **RAUMBUCH ELEKTRO-
INSTALLATION**

allgemeine Verkehrswege/
Außenbereich

Beleuchtung allgemeine Verkehrswege (Schleusen, Flure, All-
gemeinräume, Technikräume) nach technischen Erfordernis-

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

	sen: LED-Anbau-/Langfeldleuchten nach Festlegung Verkäufer
Eingangsbereich	LED-Wand- oder Deckenleuchte nach Festlegung Verkäufer
Untergeschoss: Flur	Installation auf Putz; Schaltung mit Bewegungsmelder
Untergeschoss: Kellerräume	Installation auf Putz; Individualkellerräume mit Beleuchtung (1 Deckenauslass) und Stromanschluss (1 Steckdose); Allg. Kellerräume mit nutzergesteuerter Beleuchtung, Steckdosen nach Festlegung Verkäufer
Küche	1 Ausschaltung 1 Deckenauslass je 1 Steckdose für Dunstabzug, Kühlschrank, Mikrowelle und Geschirrspülmaschine 1 Herdanschlussdose 3 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen
Wohnen/Essen	1 Aus-/ Wechselschaltung für Deckenauslass 1 Serienschaltung für 1 Deckenauslass 2 Dreifachsteckdosen (Fernsehen/Radio) 1 Dreifachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen 2 Multimediadosen
WC (falls vorhanden)	1 Serienschaltung 1 Deckenauslass für Deckenlicht bzw. LED-Ein- bzw. Aufbau- leuchten nach Festlegung Verkäufer 1 Wandauslass für Spiegelleuchte 1 Doppelsteckdose über Waschtisch mit Deckel
Treppenhaus	Präsenzmelder Beleuchtungskörper Putzsteckdosen (nach Festlegung Verkäufer)
Flure/Dielen	1 Taster, Kreuz - oder Wechselschaltung 1 Deckenauslass 2 Steckdosen
Schlafzimmer	1 Kreuzschaltung

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

	<ul style="list-style-type: none"> 1 Deckenauslass 1 Dreifachsteckdose (Fernseher/Radio) 2 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen 1 Multimediadose
Zimmer/Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung 1 Deckenauslass 1 Dreifachsteckdose (Fernseher/Radio) 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Multimediadose
Abstellraum	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung 1 Deckenauslass 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine (wenn in der Wohnung vorgesehen) 1 Steckdose für Trockner (wenn in der Wohnung vorgesehen)
Balkone/Dachterrassen/ Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> 1 Wandleuchte, von innen schaltbar, Kontrollleuchte (inkl. Leuchtmittel/-körper) 1 Steckdose mit Klappdeckel, von innen schaltbar; Kontrollleuchte Dachterrasse: jeweils 1 Elektro-Vorrüstung zur käuferseitigen Installation einer Markise (ohne Vorrüstung Befestigung)
Bäder	<ul style="list-style-type: none"> 1 Serienschaltung 1 Deckenauslass für Deckenlicht bzw. LED-Ein- bzw. Aufbau- leuchten nach Festlegung Verkäufer 1 Wandauslass für Spiegelleuchte 1 Doppelsteckdose über Waschtisch mit Deckel 1 Festanschluss für elektrischen Handtuchheizkörper
Elektrisch betriebene Rollläden	Steuerungstaster nach technischen Erfordernissen

Anmerkungen zum Raumbuch Elektroinstallation:

Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse:

Je nach Wohnung können die Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse im Bad, Duschbad, WC oder im Abstellraum installiert sein.

Flure/Dielen:

Die Anzahl an Steckdosen bzw. Deckenauslässen kann variieren, je nach Flurlänge und individuellem Grundriss.

Küchen, Wohn-/Essbereiche, Zimmer/Arbeiten:

Die Steckdosenanzahl kann variieren, je nach Größe der Räume bzw. nach individuellem

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

Grundriss

6 WÄNDE, DECKEN, BÖDEN

6.1 (INNEN-)WÄNDE

- | | | |
|-------|---|---|
| 6.1.1 | Keller-, Fahrrad-, Technik-, Müll- und Trockenräume | Unbehandelt, Dispersionsanstrich weiß; Kellerraumabtrennungen gemäß Ziffer 2.2.9 |
| 6.1.2 | Bäder und WCs | Kalkzementputz, Oberfläche Q3;
Fliesen gemäß Ziffer 6.4.1;
Innensimse/Vormauerungen: gefliest;
Verlegung im Wandbereich in folgenden Bereichen: an Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m, im Duschbereich raumhoch, im Bereich der Badewanne bis ca. 1,55 m.
in nicht gefliesten Bereichen: glattes Malervlies, weißer Dispersionsanstrich
Abdichtung der Boden- und Wandbereiche in Bädern und Duschen im Spritzwasserbereich mit einer Verbundabdichtung inkl. Eindichten von Bodenabläufen und Rohren.
Wandflächen ohne Fliesen: Fliesensockel gemäß Ziffer 6.4.1 |
| 6.1.3 | Küchen | Kein Fliesenspiegel im Wandbereich |
| 6.1.4 | Wohnräume | Gipsputz bzw. Spachtelung, Oberfläche Q3;
Glattes Malervlies, weißer Dispersionsanstrich |
| 6.1.5 | Treppenhaus | Grund- und Oberputz, Egalisierungsanstrich; Anschlussfuge zum Treppenlauf verbleibt offen, Anarbeitung des Putzes mittels Putzabschlussprofil. |

6.2 DECKEN

- | | | |
|-------|------------------------------------|---|
| 6.2.1 | Wohnräume, Bäder, WCs | Oberfläche Q3;
Malervlies, weißer Dispersionsanstrich |
| 6.2.2 | Untergeschoss | Unbehandelt, weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen ohne Anstrich |
| 6.2.3 | Treppenhaus, Podeste, Treppenläufe | Unbehandelt, Dispersionsanstrich weiß |

6.3 BÖDEN

- | | | |
|-------|---------------------|---|
| 6.3.1 | Bodenaufbau/Estrich | Haupt- und Zwischenpodeste: Ortbeton;
Treppenhaus und Flure im UG: Schwimmender Anhydritestrich mit Trittschalldämmung, nicht bei Verlängerung der Fertigteil-treppenläufe als Podestfläche; |
|-------|---------------------|---|

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		Erdgeschoss/Obergeschosse: Heizestrich in Wohnräumen und Bädern
6.3.2	Flure, Schleusen, Treppenträume, Treppenpodeste sowie der Boden der Aufzugskabinen	Betonwerksteinbelag im Dünnbett auf Estrich verlegt; Treppenläufe: Belegung mit entsprechenden Tritt- und Setzstufen im Mittelbett in Laufbreite; Sockel aus angefertigten Sockelplatten und Stufensockeln; Aluminiumtrennschiene als Belagsabschluss; Bewegungs- und Anschlussfugen elastisch versiegelt.
6.3.3	Untergeschoss	Feuchtigkeitssperre; flügelgeglättete Bodenplatte; staubbindender Bodenanstich, Randdämmstreifen sichtbar
6.3.4	Wohnräume	Mehrschichtparkett ca. 14 mm Stärke, Oberfläche geölt, vollflächig verklebt; Sockelleisten aus Holz, sichtbar verschraubt oder genagelt (nach Festlegung Verkäufer) Verlegeart/-richtung jeweils nach Festlegung Verkäufer
6.3.5	Küchen, Bäder, WCs, Abstellräume	Fliesen gemäß Ziffer 6.4.1; Barrierefreie Duschen erhalten einen bodengleichen, schwellenlosen, gefliesten Boden im Gefälle mit integriertem Bodenablauf sowie eine (Abdichtungs-) Schwelle im Türbereich; Aluminiumtrennschiene als Fliesenabschluss; Bodenbelag in den Bädern um ca. 1 cm zu den Wohnräumen abgesenkt; Offene Küchen: Sockel gemäß Ziffer 6.3.4., abgetrennte Küchen: Fliesensockel gemäß Ziffer 6.4.1
6.3.6	Übergänge Bodenbeläge	Korkstreifen an Bewegungs- und Anschlussfugen
6.3.7	Dachterrassen	Betonplatten in Split verlegt; Die Zugänge zu Dachterrassen erhalten aufgrund eines Höhenversprunges eine Austrittsstufe aus Holz nach Festlegung Verkäufer
6.3.8	Balkone	Betonplatten auf Stelzlager verlegt
6.3.9	Terrassen Erdgeschoss	Betonpflaster/-platten in Splittbett verlegt, gemäß Festlegung Verkäufer; Am Austritt des Wohnraums auf die Terrasse entsteht eine Schwelle von der Rauminnenseite auf die Terrassenfläche. Zwischen Terrasse und Wohnung: Ablaufrinne mit Abdeckrost nach technischen Erfordernissen

6.4 FLIESENARBEITEN

6.4.1	Fliesen	Boden: Feinsteinzeug, im Dünnbett verlegt, Fliesenformat: ca.
-------	---------	---

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

		30 cm x 60 cm; Wand: Steingut/-zeug oder Feinsteinzeug nach Festlegung Verkäufer, im Dünnbett verlegt; Fliesenformat: ca. 30 cm x 60 cm; Fliesensockel: aus Bodenfliesen geschnitten; Verlegeart/-richtung jeweils nach Festlegung Verkäufer
6.4.2	Fliesenschienen	Metall-Eckschienen an Außenecken; Fliesenschienen als Abschlussprofil an Fliesenoberkanten (z.B. an Sockelfliesen) werden nicht ausgeführt
6.4.3	Fliesenverfugung	Die Farbe der Fliesenverfugung wird vom Verkäufer in Abhängigkeit der Fliesenwahl des Käufers festgelegt. Bei Verfugungen im Boden- und Wandbereich kann es materialbedingt zu farblichen Abweichungen und Abweichungen in der Oberflächenbeschaffenheit kommen. Diese sind als Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert. Bewegungs- und Anschlussfugen werden elastisch versiegelt. Dauerelastische Fugen gelten als Wartungsfugen, da sie starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt sind. Diese Fugen sind durch den Käufer in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und ggfs. auf dessen Kosten zu erneuern.

7 FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN

7.1 OBERFLÄCHEN/ BEPFLANZUNG

7.1.1	Pflanzungen/Einsaat	Pflanzungen und Raseneinsaat nach Festlegung Verkäufer (vgl. Lageplan Außenanlagen)
7.1.2	Geländeprofil/-modellierung	Die Oberfläche der nicht bebauten Grundstücksteile wird den topografischen Gegebenheiten angepasst. Teilweise erfordern Höhendifferenzen die Ausbildung von Geländeabböschungen mit größerem Gefälle bzw. den Einbau von L-Betonmauerscheiben, Winkelsteinen oder Blockstufen/-kanten (auch im Bereich der Terrassen) unterschiedlicher Höhe und Anzahl.

8 ANMERKUNGEN

8.1	Abmessungen tragwerksrelevanter Bauteile gemäß technischen Erfordernissen.
8.2	Falls nachträglich durch den Käufer Schlitzungen oder Installationen in den Außen- und Haustrennwänden hergestellt werden, kann dies die statischen, schall- und wärmeschutz-

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Haus 1 - 11 Wohnungen WEG Geschosswohnungsbau

Stand: 15. August 2019

technischen Eigenschaften des Hauses beeinträchtigen.

- 8.3 Farb- und Fassadengestaltung gemäß Festlegung Verkäufer, insbesondere Außenfassade, Fensterrahmen, Haustüren, Rollläden, Dacheindeckung sowie Anlagen und Bodenbeläge im Außenbereich. Der Käufer kann auf die Farb- und Fassadengestaltung keinen Einfluss nehmen.
- 8.4 Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden – soweit diese nicht schon in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Grundrissplänen dargestellt sind – nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung festgelegt. Im Bereich der Decken und Wände im Untergeschoss können Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.
- 8.5 Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Kücheneinrichtungen und Ausstattungen sowie Pflanzen oder Kraftfahrzeuge sind beispielhaft, dienen ausschließlich zum Zwecke der Illustration (einer möglichen Raumaufteilung) und gehören nicht zum Lieferumfang.
- 8.6 Keller-/Technik- und Abstellräume sind keine Aufenthaltsräume und dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden.
- 8.7 Baureinigung erfolgt als Grundreinigung der Fenster, Türen, Wandfliesen, Bodenbeläge, Treppen, Armaturen und sanitären Objekte