

# Baubeschreibung

## Mehrfamilienhaus mit Carports

Heinrich-Reimers-Str. 4, 26603 Aurich

Alle in der nachfolgenden Baubeschreibung aufgeführten Leistungen sind im angebotenen Festpreis enthalten. Dies schließt auch das Grundstück sowie die Doppel-Carports ein. Es fällt keine Mehrwertsteuer an.

Alle aufgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Es besteht eine Gewährleistung gemäß BGB.

## 1. Planung

### 1.1. Planungsleistungen

Sämtliche zur Realisierung der vertraglichen Gegenstände erforderlichen Planungsleistungen (z. B. Architekt, Statiker, Vermesser) sind im Preis enthalten.

### 1.2. Vermessung

Die nach der Bauausführung behördlich geforderte abschließende Einmessung ist Bestandteil des Vertrags und wird ohne zusätzliche Kosten durchgeführt.

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1. Adresse und Größe des Grundstücks

Heinrich-Reimers-Str. 4  
26603 Aurich

Größe des gesamten Grundstücks: 759m<sup>2</sup> (aufgeteilt entsprechend WEG, s. Lageplan)  
Verbindliche Angaben sind dem Vertrag zu entnehmen.

### 2.2. Gebäudeart

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit Satteldach und Gaube.

### 2.3. Bauweise

Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet.

### 2.4. Ausbaustufe

Das Gebäude wird schlüsselfertig übergeben.

### 2.5. Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauantragspläne ermittelt (s. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche).

## 2.6. Gebäudeversorgungsanschlüsse

Die öffentliche Erschließung ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören: Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation (zwei Hausanschlüsse: Internet / Telefon über DSL & Kabel).

## 2.7. Brandschutz

Das Gebäude wird mit 10-Jahres-Rauchmeldern ausgestattet.

## 2.8. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz nach EnEV wird eingehalten (s. Energieausweis).

## 2.9. Preisangaben

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, werden Mehr- oder Minderkosten verrechnet.

# 3. Baukonstruktion

## 3.1. Konstruktion und Material

Die Konstruktion des Erdgeschosses wird als Stahlbeton-Bodenplatte ausgeführt und ist in den statischen Unterlagen beschrieben.

Die Außenwände werden als kerngedämmtes Mauerwerk erstellt, d.h. sie bestehen aus einem tragenden, innenliegenden Mauerwerk aus Gasbeton, einer Hartschaumstoff-Dämmschicht in Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLS 023 mit Hinterlüftung und einem außenliegenden Verblendmauerwerk aus Klinkersteinen.

## 3.2. Verblenderschale

Die Verblendschale besteht aus roten Klinkersteinen (Röben Adelaide burgund) im Normalformat (ca. 24 cm x 11,5 cm x 7,1 cm) mit Fugen in Grau und wird gesäubert übergeben.

## 3.3. Innenwände im Erdgeschoss

Innenwände im Erdgeschoss bestehen aus Kalksandsteinen und werden beidseitig verputzt.

## 3.4. Innenwände im Dachgeschoss

Dachgeschoss-Innenwände werden aus Kalksandsteinen oder Porenbetonelementen gemauert und beidseitig verputzt.

## 3.5. Schachtverkleidungen

Versorgungsleitungen in Raumecken oder an Wänden sind nicht zwingend in den Plänen aufgeführt und werden mit Schachtverkleidungen abgedeckt.

## 3.6. Dach

Dachkonstruktion:

Massive, zimmermannsmäßig gefertigte Holzkonstruktion aus Konstruktions-Vollholz

#### Dachdeckung:

Dachdeckung mit schwarzen Ton-Dachsteinen

#### Schichtenfolge auf der Innenseite:

Die Dachschrägen werden innenseitig mit Gipskartonplatten beplankt, mit Raufasertapete entsprechend der Innenwände beklebt und weiß gestrichen (Dispersionsanstrich).

#### Nutzung des Spitzbodens:

Der Spitzboden oberhalb des Dachgeschosses ist über eine gedämmte Auszietreppe begehbar und eignet sich als Abstellraum. Der Spitzboden erhält einen Bodenbelag aus OSB-Platten oder Rauspundmassivholzschalung und ist nicht innenseitig verkleidet.

### 3.7. Entwässerung

Dachrinnen und Fallrohre aus Zink

### 3.8. Wärmedämmung

Eine Wärmedämmung wird wie folgt vorgenommen:

- Perimeterdämmung der Bodenplatte mit Hartschaumstoff-Dämmplatten
- Hartschaumstoff-Dämmung im zweischaligen Außenmauerwerk
- Unterisolierung im Estrich des Erd- und Dachgeschosses aus Hartschaumstoff-Dämmplatten
- Die Dämmung des Daches erfolgt bis zur Kehlbalckendecke mit Mineralfaserdämmplatten zwischen den Sparren sowie im Bereich der Kehlbalckendecke zum Spitzboden zwischen den Balken (nur mit Dachgeschoss-Ausbau).

### 3.9. Balkon

Jede Dachgeschoss-Wohnung verfügt über einen Balkon aus Stahlbeton von ca. 310 x 125 cm. Die Balkone werden mit einem verzinkten Brüstungsgeländer aus Stahl und einem Bodenbelag aus Kunststoff-Dielen ausgestattet.

## 4. Innenoberflächen

### 4.1. Putz

Die Innenoberflächen werden mit einem Kalkzementputz versehen.

### 4.2. Wand-Oberflächen

#### Tapeten:

Raufaser-Tapete in Weiß an Wänden und Decken aller Räume, die nicht gesondert beschrieben werden

#### Fliesen:

nach Bemusterung EUR 25,00 in einer Größe von 15 x 15cm bis 30 x 60cm in Badezimmern und WCs in Standardverlegung ab Fußboden bis ca. 160cm Höhe, oberhalb Raufaser in Weiß

Oberflächen in nicht ausgebauten Räumen bleiben unbehandelt.

Die Entstehung von kleinen Setzrissen ist üblich und fällt nur dann unter die Gewährleistung, sofern die technische Beschaffenheit des entsprechenden Materials beeinträchtigt ist.

#### 4.3. Geschossdecken

Die Erdgeschoss-Decke wird aus Halbfertigteildecken (Elementdecke mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung aufgebracht. Die Fugen auf den Unterseiten der Elementdecke werden verspachtelt.

#### 4.4. Bodenbelags-Flächen

Die Bodenflächen in Badezimmern, WCs und im Treppenhaus werden mit Fliesen in einer Größe von 15 x 15cm bis 30 x 60cm in Standardverlegung belegt. Für die übrigen Räume besteht die Wahl zwischen Vinyl-, Laminat- oder Teppichboden. Für sämtliche Bodenbeläge gilt ein maximaler Materialpreis von EUR 25,00.

In sämtlichen Räumen werden Sockelleisten aus dem Material des Bodenbelags angebracht. Die dauerelastischen Fugen im unteren Bereich von Sockelfliesen sind Wartungsfugen. Daher gelten Beschädigungen der Fugen durch ein stellenweises Absacken des Estrichs als normal und fallen nicht unter die Gewährleistung.

Spitzboden / Dachboden:

Der Spitzboden wird mit OSB-Platten oder Rauspund-Massivholzschalung belegt.

#### 4.5. Innentreppe:

Treppe in der Diele aus Beton als geschlossene Treppe mit einem Stufenbelag aus Fliesen mit Kunststoff-Profil an den Stufenvorderkanten inkl. Fußleisten

#### 4.6. Einschubtreppe

Einschubtreppe aus Nadelholz jeweils im Flur der Dachgeschoss-Wohnungen

#### 4.7. Fenster & Türen

Fenster:

Die Fenster mit Kunststoffrahmen in Weiß sind im Normalfall mit Dreh-Kipp-Beschlägen bzw. Dreh-Beschlägen ausgestattet. Sämtliche Fenster der Außenwände verfügen über eine hocheffiziente Dreifachverglasung. In den Plänen mit einem Pfeil gekennzeichnete Fenster der Wohnzimmer von den EG-Wohnungen werden als Parallel-Schiebe-Kipp-Tür ausgeführt. Badezimmer- und WC-Fenster von Außenwänden werden mit Ornamentglas „Chinchilla“ ausgestattet.

Dachflächenfenster:

Es werden Schwing-/Klappfenster mit weißer Kunststoff-Verkleidung verbaut. Bei den Dachflächenfenstern sind keine Beschattungseinrichtungen vorgesehen.

Fensterbänke außen:

Äußere Fensterbänke werden mit denselben Klinkersteinen des Außen-Mauerwerks als Sohlbank erstellt.

Fensterbänke innen:

Innenfensterbänke in Aglo-Marmor oder Kunststein (außer bei Dachflächenfenstern)

Rollläden:

Elektrische Rollläden mit Kunststoffpanzer in Dunkelgrau an allen Fenstern von Außenwänden außer im Treppenhaus

**Hauseingangstür:**

Kunststoff-Hauseingangstür in Weiß und moderner, seitlicher Glasfüllung sowie Türdrückergarnitur

**Wohnungseingangstür:**

Eingangstüren der Dachgeschosswohnungen in Weiß mit Schallschutz und Türdrückergarnitur

**Innentüren:**

Innentüren in Weiß oder Buche nach Bemusterung bis EUR 240,00 pro Tür inkl. Drückergarnitur  
Innentür zwischen Flur und Wohnküche auf Wunsch als vollflächige Glastür (satiniert oder Klarglas)

## 5. Haustechnik

### 5.1. Heizung

**Wärmeerzeuger:**

Für jede Wohnung separate Gas-Brennwerttherme im Badezimmer

**Regelung:**

Raumweise Regelung der Raumtemperatur für alle Wohnräume

**Fußbodenheizung:**

Alle Wohnräume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

**Treppenhaus:**

Elektrischer Frostschutz im Erdgeschoss des Treppenhauses

### 5.2. Sanitär-Installation

**Wasseranschluss:**

Der Hausanschluss für Wasser befindet sich im Treppenhaus.

**Warmwasserbereitung:**

Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage sowie Zirkulationsanlage (zeitgesteuert) mit Pumpe

**Trinkwasserentnahmestellen:**

- Kalt- & Warmwasserzapfstelle auf Putz in der Küche
- Vorbereitung für Kalt- & Warmwasserzapfstelle bei EG-Wohnungen im Kinderzimmer und bei DG-Wohnungen im Abstellraum (Kinderzimmer bzw. Abstellraum kann als Alternative zur offenen Wohnküche als abgeschlossene Küche genutzt werden)
- jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle für EG-Wohnungen
- Waschmaschinenanschluss wahlweise im Hauswirtschaftsraum bzw. Abstellraum oder im Badezimmer

**Armaturen:**

Es werden Aufputz-Einhand-Waschtischbatterien verbaut.

**Sanitärausstattung:**

Jedes Badezimmer wird mit folgenden sanitären Einrichtungen ausgestattet:

- Waschbecken in Weiß mit Porzellan-Ablage, Handtuchhalter, runder Kristallspiegel mit Spiegelklammern
- Wand-Hänge-WC in Weiß mit Unterputz-Spülkasten und WC-Sitz, Papierhalter sowie Betätigungsplatte mit Zwei-Mengenspülung

- Dusche mit Schwingtür aus ESG-Echtglas mit flacher Duschtasse sowie Brausengarnitur bestehend aus Wandstange und Handbrause

### 5.3. Gasanschluss

Der Gas-Hauptanschluss befindet sich im Treppenhaus.

### 5.4. Lüftung

Die Wohnungen werden mit einstellbaren, dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung in folgenden Räumen ausgestattet:

EG-Wohnung:

- 1x Wohnküche im Wohnbereich
- 1x Wohnküche im Küchenbereich
- 1x Schlafzimmer
- 1x Kinderzimmer

DG-Wohnung:

- 1x Wohnküche im Wohnbereich
- 1x Wohnküche im Essbereich

Außerdem werden in allen Wohnungen in den Badezimmern Luftfeuchtigkeit-abhängige Abluftgeräte installiert.

### 5.5. Elektroinstallation

Lage der Elektroinstallation:

Hauptanschluss im Treppenhaus, Unterverteilung bei EG-Wohnungen im Abstellraum und bei DG-Wohnungen im Flur

Leitungsführung:

Elektrische Leitungen werden unter Putz in Schlitzen verlegt

Umfang der Elektroinstallation von EG-Wohnungen:

- Wohnküche
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht Wohnbereich (Spots)
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht Wohnbereich (Deckenlampe)
  - 6x Decken-Spots im Wohnbereich
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht Essbereich
  - 2x Rollladenschaltung
  - 1x Ausschaltung Küchenzeile mit 1 Steckdose
  - 1x Ausschaltung Außenlicht
  - 1x Außensteckdose abschaltbar AP
  - 6x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 3x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 2x TV-Anschluss mit Enddose (1x Wohnbereich, 1x Küchenbereich)
  - 1x Telefon-Anschluss (zu den Hausanschlüssen im Treppenhaus)
  - 1x Anschluss für Internet über Kabel (zu den Hausanschlüssen im Treppenhaus)
  - 1x Netzwerkanschluss RJ45 im Küchenbereich zum Internet-Anschluss im Wohnbereich
  - 1x E-Herd-Anschluss
  - 1x Geschirrspüler-Anschluss

- Flur
  - 1x Kreuzschaltung mit 5 Schaltstellen
  - 1x Ausschaltung Außenlicht
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 1x Klingelanlage mit Einfachgong
- WC
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht
  - 1x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 1x Rollladenschaltung
  - 1x Ausschaltung mit 1 Brennstelle am Spiegel
- Abstellraum
  - 1x Kontrollschaltung Deckenlicht
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
- Kinderzimmer
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht
  - 1x Rollladenschaltung
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 2x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 1x TV-Anschluss mit Enddose
  - 1x Netzwerkanschluss RJ45 zum Internet-Anschluss im Wohnzimmer
  - Küchenanschlüsse (vorbereitet):
    - 4x Schuko-Einfachsteckdose abgedeckelt
    - 2x Schuko-Zweifachsteckdose UP abgedeckelt
    - 1x E-Herd-Anschluss ohne Enddose
    - 1x Geschirrspüler-Anschluss abgedeckelt
- Schlafzimmer
  - 1x Wechselschaltung Deckenlicht
  - 1x Rollladenschaltung
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 3x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 1x TV-Anschluss mit Enddose
  - 1x Netzwerkanschluss RJ45 zum Internet-Anschluss im Wohnzimmer
- Badezimmer
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht
  - 5x Decken-Spots
  - 1x Ausschaltung mit 1 Brennstelle am Spiegel
  - 1x Rollladenschaltung
  - 1x Trockner-Anschluss
  - 1x Waschmaschinen-Anschluss
  - 1x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 1x Schuko-Zweifachsteckdose UP
- Carport
  - 1x CEE16-Dose als Schnell-Lademöglichkeit für E-Autos
  - 1x Schuko-Einfachsteckdose als Lademöglichkeit für E-Autos

Umfang der Elektroinstallation von DG-Wohnungen:

- Wohnküche
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht Wohnbereich (Spots)
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht Wohnbereich (Deckenlampe)

- 6x Decken-Spots im Wohnbereich
- 1x Ausschaltung Deckenlicht Essbereich
- 3x Rollladenschaltung
- 1x Ausschaltung Küchenzeile mit 1 Steckdose
- 1x Ausschaltung Außenlicht
- 1x Außensteckdose abschaltbar AP
- 6x Schuko-Einfachsteckdose UP
- 3x Schuko-Zweifachsteckdose UP
- 2x TV-Anschluss mit Enddose (1x Wohnbereich, 1x Küchenbereich)
- 1x Telefon-Anschluss (zu den Hausanschlüssen im Treppenhaus)
- 1x Anschluss für Internet über Kabel (zu den Hausanschlüssen im Treppenhaus)
- 1x Netzwerkanschluss RJ45 im Küchenbereich zum Internet-Anschluss im Wohnbereich
- 1x E-Herd-Anschluss
- 1x Geschirrspüler-Anschluss
- Flur
  - 1x Kreuzschaltung mit 5 Schaltstellen
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 2x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 1x Video-Gegensprechanlage
- Kinderzimmer / Abstellraum
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 2x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 1x TV-Anschluss mit Enddose
  - 1x Netzwerkanschluss RJ45 zum Internet-Anschluss im Wohnzimmer
  - Küchenanschlüsse (vorbereitet):
    - 4x Schuko-Einfachsteckdose abgedeckelt
    - 2x Schuko-Zweifachsteckdose UP abgedeckelt
    - 1x E-Herd-Anschluss ohne Enddose
    - 1x Geschirrspüler-Anschluss abgedeckelt
- Schlafzimmer
  - 1x Wechselschaltung Deckenlicht
  - 1x Rollladenschaltung
  - 2x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 3x Schuko-Zweifachsteckdose UP
  - 1x TV-Anschluss mit Enddose
  - 1x Netzwerkanschluss RJ45 zum Internet-Anschluss im Wohnzimmer
- Badezimmer
  - 1x Ausschaltung Deckenlicht (Spots)
  - 6x Decken-Spots
  - 1x Ausschaltung mit 1 Brennstelle am Spiegel
  - 1x Trockner-Anschluss
  - 1x Waschmaschinen-Anschluss
  - 1x Schuko-Einfachsteckdose UP
  - 1x Schuko-Zweifachsteckdose UP
- Carport
  - 1x CEE16-Dose als Schnelllade-Möglichkeit für E-Autos
  - 1x Schuko-Einfachsteckdose als Lade-Möglichkeit für E-Autos



Umfang der gemeinsam genutzten Elektro-Installation:

1x Sat-Anlage 800mm mit Digital-LNB und Dachsparrenhalterung

1x Sat-Multischalter

1x Anschluss eines Türsummers für OG-Wohnungen zur automatischen Haustür-Öffnung

1x Deckenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder im Hausanschlussraum

## 6. Außenanlage

### 6.1. Pflasterungen

Der PKW-Stellplatz wird in anthrazitfarbenen Betonsteinen entsprechend der Pläne mit einer Breite von ca. 5,10 m und einer Länge von ca. 11,5 m ausgeführt (befahrbar für Kfz bis 3,5 Tonnen). Der hintere Bereich der Pflasterung wird mit einem Doppel-Carport bebaut und der vordere Bereich kann als zweiter Stellplatz genutzt werden. Entsprechend der Aufteilung nach WEG gehört zu einer Wohnung nur die linke oder rechte Hälfte der Pflasterung und des Carports.

Der Hauszugang ist ca. 1 m breit und verläuft von dem PKW-Stellplatz zur Haustür sowie von den Haustüren zur Straße. Zusätzlich wird eine Terrasse in anthrazitfarbenen Betonsteinen mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> erstellt (Fläche ist nicht Kfz-befahrbar).

Die Ränder sämtlicher Pflasterungen sind mit Betonrandsteinen in Grau eingefasst.

Das Grundstück wird aufgeräumt und planiert übergeben. Zusätzlich wird im Garten sowie im Vorgarten eine Raseneinsaat vorgenommen.

### 6.2. Carports

Es werden entsprechend der Pläne zwei Doppel-Carports aus Holz mit jeweils zwei Abstellräumen errichtet, sodass jeder Wohnung ein Stellplatz unter dem Carport sowie ein Abstellraum zugeteilt ist. Die ungefähren Maße eines Doppel-Carports betragen inkl. Abstellräumen ca. 6,50 m x 5,10 m. Das Holz wird mit einem Holzschutz behandelt.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.