

„Wohnen im Grünen“ **in Küps**

Neubau einer Wohnanlage mit 10 Eigentumswohnungen und dazugehörigen Garagen/Stellplätzen „Gebäude erstellt in KfW – 55 Standard“

in 96328 Küps, Baugebiet „Melm II“
Gemarkung Küps

Bauherr: Delta Bauträgersgesellschaft mbH
Gerichtssteig 1
96515 Sonneberg

Generalunternehmer: Otto Mühlherr Baugesellschaft mbH
Hauptstr.13
96328 Küps

--- Bau- und Leistungsbeschreibung --- **S. 1 – 16**

Titel 1 Allgemeine Objektbeschreibung

- Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen DIN-Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik, soweit in der Baubeschreibung nicht abweichend beschrieben.
- Der Gebäudekomplex erhält einen Haupteingang und eine Aufzugsanlage.
- Auf dem Grundstück werden neben dem Gebäudekomplex noch Garagen und Stellplätze erstellt. Nähere Angaben sind dem Titel „Außenanlagen“ zu entnehmen.
- Im Kellergeschoss werden die entsprechenden Kellerräume sowie Nutzräume, Nebenräume usw. untergebracht. In den Wohngeschossen im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss kommen jeweils pro Stockwerk 3 Wohneinheiten und im Dachgeschoss 1 Wohneinheit zur Ausführung.
- Im Gebäudekomplex wird ein zentrales Haupttreppenhaus erstellt, mit rollstuhlbefahrbarer Aufzugsanlage, von der aus dann die jeweiligen Wohneinheiten in den verschiedenen Stockwerken und der Keller erreicht werden können.
- Die Zugänge zu den Wohnungen sowie der Hauszugang und die Zugänge zu den Balkoneinheiten sind nahezu schwellenlos ausgeführt. 3 Wohneinheiten im Gebäude werden entsprechend den Vorgaben Art. 48 Abs. 1 BayBO barrierefrei erstellt.

- Gebäude erstellt entsprechend Vorgaben der neuesten und derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) – in Kfw 55 Standard
- Schallschutz gemäß DIN 4109 (1989) mit erhöhtem Schallschutz gemäß Beiblatt 2 (11/1989).
- Weitere Ausstattungsdetails sind der nachfolgenden Beschreibung zu entnehmen.

Titel 2 Architekten- und Ingenieurleistungen (als Grundlage für die Bauausführung)

- Baugenehmigung wird beantragt.
- Erstellung aller notwendigen Werk- und Detailpläne
- Fertigung der statischen Berechnung einschl. Wärmeschutznachweis sowie Bewehrungszeichnungen.
- Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend DIN 4109 (1989) mit erhöhtem Schallschutz gemäß Beiblatt 2 (11/1989).
- Erstellung des Bodengutachtens mit entsprechender Auswertung und Ausführungsüberwachung.
- Abnahme der Aufzugsanlage durch entsprechende Fachingenieure, z. B. TÜV.
- Erstellung der kompletten Projektierung für alle technischen Gewerke, d. h. Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro.
- Sicherheitskoordination mit Planung.
- Bauleitung und Überwachung der gesamten Bauausführung bis zur zeitgerechten Übergabe an die Eigentümer, Koordinierung der Subunternehmer und Gütekontrolle sowie Beratung bei eventuellen Eigenleistungen.
- Baubegleitende Überwachung der Gesamtbaumaßnahme durch einen öffentlich bestellten sowie vereidigten Bausachverständigen.
- Brandschutznachweis inkl. Prüfung durch den Brandschutzsachverständigen

Titel 3 Rohbau-/Baumeisterarbeiten

- **Erdarbeiten**
 - Abtrag des vorhandenen Mutterbodens und seitliche Lagerung auf dem Baugrundstück sowie späteres Wiederandecken im Zuge der Außenanlagen im Bereich der Außenflächen-/Außenanlagenbereich bzw. Abtransport aller übrigen Mutterbodenerdmassen.
 - Aushub der Baugrube/Fundamente und getrennte seitliche Lagerung des Aushubmaterials auf dem Baugrundstück für späteren Wiedereinbau/Verfüllung der Arbeitsräume nach Fertigstellung des Kellergeschosses bzw. Abtransport aller übrigen Erdmassen.
 - Erdarbeiten für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für das Gebäude, d. h. Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon usw., einschl. Verlegung der notwendigen Erdleitungen in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen sowie Übernahme der Herstellungskosten und Anschlussgebühren für diese Anschlussleistungen.

- Ausführung sämtlicher notwendigen Erdarbeiten für den Rohrgrabenaushub für die Entsorgungsleitungen, sprich Schmutz- und Regenwasserkanäle.
- **Kanalarbeiten**
 - Verlegung aller erforderlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen in den vorgeschriebenen Rohrquerschnitten inkl. Anschluss an den öffentlichen Hauptkanal unter Beachtung der behördlichen Auflagen.
 - Schmutzwasserhebeanlage (bei Bedarf) für Abwässer KG (Waschmaschine usw.) und Anschluss über Hauptleitung-Gebäude an den öffentlichen Hauptkanal.
 - Abwasserleitungen aus den Wohngeschossen im Keller vor der Wand verlegt (ohne Dämmung) und durch die Außenwand geführt und im Freispiegelgefälle ausgeführt und Anschluss über Hauptleitung an öffentlichen Kanal.
- **Betonarbeiten**
 - Gründung des Gebäudes entsprechend statischer Berechnung.
 - Stahlbetondecken entsprechend statischer Berechnung über Keller und allen Wohngeschossen sowie Aufzugsüberfahrt.
 - Kelleraußenwände bestehend aus Ortbetonwänden mit entsprechendem Dichtungssystem usw. gemäß statischer Berechnung in wasserundurchlässiger Ausführung.
 - Bodenplatte wasserundurchlässig ausgeführt.
 - Bewehrungsstahl, d. h. Rundstahl bzw. Mattenstahl, entsprechend statischer Berechnung, eingelegt in alle statisch tragenden Bauteile, wie Stahlbetonbodenplatte, -decke, Unterzüge, Überzüge usw.
 - Aufzugsunterfahrt in Stahlbeton/WU-Beton (wasserundurchlässig) mit entsprechendem Dichtungssystem, Stahleinlagen usw.
 - Treppenanlage/Haupttreppenhaus vom Keller- bis ins Dachgeschoss als Fertigteiltreppen entsprechend statischer Berechnung, mit Oberbelägen (Feinsteinzeugfliesen).
- **Maurerarbeiten**
 - Umfassungswände Erdgeschoss bis Dachgeschoss in Kalksandstein-Mauerwerk erstellt, Mauerwerksstärken entsprechend Planung, statischer Berechnung, Mauerwerkslagerfugen „geklebt“.
 - Wohnungstrennwände entsprechend gültigen Schallschutzanforderungen.
 - Aufzugsschacht in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit entsprechenden Einbauteilen für die Aufzugsanlage Festlegung durch den Bauträger.
 - Kaminanlage entspr. Absprache/Festlegung mit den Fachplaner.
 - Rollokästen bei Fenster/Fenstertüren in den jeweiligen Wohnungen als Aufsatzrollos – siehe Werk- und Detailplanung. Rollos in den Wohnungen elektrisch betrieben.
 - Innenwände in den jeweiligen Geschossen in Kalksandstein-Mauerwerk bzw. als Leichtbauständerwände (Gipskartonständerwand) nach Wahl des Bauträgers -> siehe Gipskartonarbeiten.

➤ **Dachkonstruktion**

- Pultdach:
Bereich Dachgeschoss bzw. bei Decke über Dachgeschoss zimmermannsmäßige Holzkonstruktion laut statischer Berechnung.
Sichtbare Holzteile werden nach Farbfestlegung durch den Bauträger gestrichen.
Verkleidung der Pultdachkonstruktion an Stirnseiten als Alu-Blechverkleidung (Welle).
- Flachdach:
Bereich Dachterrasse Wohnung DG inklusive Wärmedämmung, Dampfsperre, Gully, Notüberlauf usw. laut Werk- Detailplanung.

➤ **Dacheindeckung**

- Pultdach:
Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, Lattung und Blecheindeckung – Trapezblech– laut Werk- u. Detailplanung. Farbe Trapezblechdach festgelegt durch den Bauträger.
- Flachdach:
FPO – Dachabdichtungsbahn inklusive Anschlüsse an aufgehende Bauteile/ Wand, Gully, Notüberlauf usw. laut Werk- u. Detailplanung
- Schneefang:
Schneefangkonstruktion auf Trapezblechdach nach Herstellervorschriften laut Werk- u. Detailplanung

➤ **Klempnerarbeiten**

- Dachrinnen, Fallrohre, Kamineinfassung, Attikaabdeckungen usw. komplett in Titanzink ausgeführt.
Dimensionierung der Fallrohre entsprechend den Vorgaben der Fachplaner.

➤ **Wärmedämmung**

- Fußbodenbereiche
Alle Wohnräume im EG bis DG werden mit einem schwimmenden Estrich versehen, inklusive Wärme- und Trittschalldämmung: Stärke entsprechend EnEV-Nachweis bzw. Schallschutznachweis.
- Estrich im KG als Estrich auf Trennlage
- Auf die Betondecke über dem letzten Wohngeschoss wird oberseitig eine Wärmedämmung, Dampfsperffolie usw. verlegt. Dämmstärke entsprechend EnEV-Nachweis.
- Auf die Außenseite der Kelleraußenwände (Beton) wird eine Wärmedämmung aufgebracht. Dämmstärke entsprechend EnEV-Nachweis bzw. Ausführung laut Werk- u. Detailplanung.

➤ **Brandschutz**

- Massivdecken über Keller und allen Wohnungsgeschossen sowie Aufzugsschacht.
- Heizraumtüren, Hausanschlussraum-Türen sowie weitere brandschutztechnische Abschlüsse entsprechend Vorgaben der Werk- und Detailplanung bzw. Brandschutznachweis.
- Blitzschutzanlage entsprechend Vorschriften, inklusive Prüfbericht
- Außendämmung der Fassade mit Mineralwolle A1-Dämmung (Vollwärmeschutz).

➤ **Außenputz-/Vollwärmeschutzfassade/Fassadenverkleidung**

- Mineralwolle A1-Dämmung, Typ- und Dämmstärke nach EnEV-Nachweis ausgeführt, einschl. Armierungsputz, Gewebeeinlage sowie Schlussbeschichtung/ Oberputz als Kratzputz bzw. Rillenputzstruktur. Gesamtgestaltung nach Vorgabe des Bauträgers.
- Im Dachbereich – Pultdach Alu-Blech – Fassadenverkleidung Gesamtgestaltung durch den Bauträger und Werk- u. Detailplanung.

➤ **Aufzug**

- Personenaufzug, z. B. Fabr. Schmitt+Sohn, Typ ISI2040 o. glw. (nach Wahl des Bauträgers), Tragfähigkeit ca. 630 kg, Rollstuhlbefahrbarkeit möglich. Anlage ausgeführt vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m
- Anlage mit GSM-Modul als Notrufsystem ausgestattet.

Titel 4 Innenausbauleistungen

➤ **Innenputz**

- Alle Mauerwerkswände im KG (außer Betonwände) bis DG sowie das gesamte Haupttreppenhaus (KG bis DG) erhalten einen einlagigen Maschinenputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsstufe Q2).
- Alle notwendigen Nebenleistungen, wie Eckschutzschienen, Gewebeeinlagen usw. sind im Leistungsumfang enthalten.

➤ **Gipskartonarbeiten:**

- Nichttragende Wände in den Wohngeschossen EG bis DG als Gipskartonwände ausgeführt. Konstruktion aus Metallständerwand mit 2 lagiger Gipskarton-Plattenverkleidung inklusive Trennwanddämmung. Deckenanschluss als „gleitender Abschluss“ ausgeführt mit ca. 1,5 cm breiter Fuge. Oberflächenverspachtelung Qualitätsstufe Q3.
- Gipskartonverkofferungen – Vorsatzschale bei Sanitärobjekten (WC/Waschbecken usw.). Ausführung wie vor beschrieben, raumhoch bzw. halbhoch hergestellt.

➤ **Maler- und Tapezierarbeiten**

- Anstrich Wände und Decken in Bäder mit Dispersion- Silikatfarbe, Farbe weiß.
- Alle Wände in den Wohngeschossen sowie alle Deckenuntersichten in den Wohngeschossen erhalten Malervlies mit entsprechendem Farbanstrich. Farbe weiß.
- Alle Wände im Kellergeschoss werden mit einem weißen Farbanstrich versehen.
- Die geputzten Wände im Haupttreppenhaus erhalten ein Malervlies mit Farbanstrich, Farbgestaltung durch den Bauträger.
- Deckenuntersichten sowie Treppenuntersichten im Treppenhaus erhalten Malervlies mit Farbanstrich. Farbgestaltung durch den Bauträger.
- Die Stahlbetondeckenuntersichten im Kellergeschoss erhalten einen weißen Farbanstrich (Deckenstoßfugen sichtbar).
- Alle eingebauten Stahlblechtüren im Kellergeschoss erhalten einen Farbanstrich. Gestaltung durch den Bauträger

➤ **Fensterarbeiten, Rollos, Außen-/Innenfensterbänke, Haustüranlage**

- Fenster als Kunststofffenster ohne Sprossenteilung, Ausführung nach Wahl des Bauträgers bzw. in Absprache mit der Baubehörde, Farbe: außenseitig nach Wahl des Bauträgers, innenseitig weiß. Verglasung als 3fach Wärmeschutzverglasung. Griffe in Leichtmetall bzw. Kunststoff, abschließbar.
- Fenster/Türen in Wohnungen EG mit Sicherheitsstufe RC2N. Im 1.OG bis DG mit Sicherheitsstufe RC1N
- Ausgangstüren zu den Terrassen bzw. Balkons mit Niedrigschwellenrahmen (Schwelle ca. 2 cm) ausgestattet, um so ein Überfahren mit Rollstühlen leichter zu ermöglichen.
- Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe nach Wahl des Bauträgers.
- Alle Fenster (außer Haupttreppenhaus) erhalten Rollos, Ausführung als Aufsatzrollos mit Kunststoffbehang. Alle Rollos erhalten einen Elektroantrieb mit entspr. Auslösetastern. Farbgestaltung des Rollobehangs nach Vorgabe des Bauträgers.
- Haustüranlage in Aluminium Farbe nach Wahl des Bauträgers, Sicherheitsglas innen und außen, inkl. elektrischem Türantrieb, Edelstahlgriffstange, Eckkopplungen sowie E-Türöffner – Gestaltung durch den Bauträger.
- Innenfensterbänke siehe Punkt „Fliesen-/Natursteinarbeiten“

➤ **Treppenanlagen**

- Stahlbetonfertigteile-Treppenläufe im Bereich des Haupttreppenhauses mit Oberbelag (siehe hierzu auch Punkt „Fliesen-/Natursteinarbeiten“)

➤ **Balkons/Loggien**

- Balkons als frei auskragende Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt im Anschlussbereich zu den Stahlbetondecken mittels Schoeck-Iso-Korb, Stahlbetonfertigteile-balkonplatte mit Aufkantung sowie Anschluss an die Regenrohre zur Entwässerung der Balkonplatte.
- Terrassen (Wohnung DG) auf Stahlbetondecke mit Dampfbremse, Wärmedämmung nach EnEV-Nachweis und oberseitig FPO-Abdichtungsbahn
- Beläge: Holzfußboden Lärche 145 x25 mm, mit 8 mm Fugen auf ca. 12 cm hohen Kunststoffprofilen verlegt/verschraubt bzw. WPC-Dielenbelag – Festlegung durch den Bauträger und entspr. Werk- u. Detailplanung.

➤ **Schlosserarbeiten**

- Verzinkte Balkongeländer bzw. Attikageländer (Dachterrasse Wohnung DG) mit oberseitigem Edelstahlhandlauf, Befestigung des Geländers stirnseitig an der Balkonfertigteileplatte/Attikabereich, Balkongeländer aus umlaufender Rahmenkonstruktion (Quadratrohr) mit Füllstäben (Flachstahl) bzw. Lochblechverfüllung bzw. Glasfüllung und als oberer Abschluss Edelstahlhandlauf. Gestaltung durch Bauträger und entspricht Werk- u. Detailplanung.
- Einseitige Edelstahlhandläufe im Bereich des Haupttreppenhauses bei den jeweiligen Geschosstreppen.
- Glasvordächer über den Hauptzugangstüren. Gestaltung durch den Bauträger.

➤ **Innentüren/Kellerlattenverschläge**

- Wohnungseingangstüren WK2 als Fertigteil-Elemente mit Umfassungszarge, CPL-Oberfläche, Farbe Weiß, inkl. Türspion, mehrteiligen Bändern, Aushebesicherung, absenkbarer Bodendichtung (Schallex-Dichtung), Edelstahl-Drückergarnituren, Ausführung in Klimaklasse III. Wohnungseingangstüren. Schallschutz SK3 (Rw, P = 42 db).
- Innentüren für Wohnungen als Fertigelemente, z. B. Fabr. Astra o. glw., Weißlack ähnlich RAL 9010, CPL-Oberfläche, Türblatt mit Röhrenspan-Mittellage, Aufschlagkante Rundkante, Bänder V3430 WF vernickelt. Zarge-Bekleidung (60 mm) und Futterplatte Rundkante.
Drückergarnitur in Edelstahl, z. B. Fabr. Hoppe „Rosettengarnitur“ – Serie Stockholm. Mustervorlage durch den Bauträger.
- Kellergeschosstüren für Technikräume, Allgemeinräume usw. als T30-Stahlblechtüren bzw. MZ-Stahlblechtüren, d. h. Eckzargen mit Stahlblechtürblättern grundiert und farbig behandelt (im Zuge der Malerarbeiten), Farbgestaltung nach Vorgabe Bau-träger.
- Zugangstüren zu den jeweiligen Kellerräumen und Abtrennung der einzelnen Kellerteile untereinander als offene verzinkte Metallkonstruktion.

➤ **Schließanlage**

- Zentralschlossanlage für Haustür und Wohnungszugangstüren sowie Garagentor mit jeweils 2 Schlüsseln pro Wohneinheit.

➤ **Fußböden**

- Gesamte Estrichfläche des Kellergeschosses (außer Haupttreppenhaus) mit Epoxidharzanstrich als Oberflächenschutz/Versiegelung der Estrichflächen
- Fußbodenflächen in den Wohnungen (außer Bad – siehe Punkt „Fliesenarbeiten“) in zwei Ausführungsvarianten möglich:
 - a) Vinyl-Boden, z. B. Parador Classic 2030 o glw., festgesetzter Bruttomaterialwert: 35,-- €/m² (schwimmend verlegt) einschließlich dazu passender Sockelleisten, Verlegung usw., angebotener Belag entsprechend Mustervorlage durch den Bauträger.
 - b) Parkett- oder Laminatfußboden, z.B. Fabr. Kährs bzw. Parador o. glw., festgesetzter Bruttomaterialwert: 35,-- €/m² (schwimmend verlegt) inkl. dazu
 - c) passender Sockelleiste, Verlegung usw., angebotener Belag entsprechend Mustervorlage durch den Bauträger.
- Selbstverständlich sind beide Ausführungsvarianten in kombinierter Art und Weise innerhalb der Wohnung selbst möglich.
- Alle notwendigen Vorleistungen zur Ausführung der Fußbodenverlegearbeiten, wie z. B. Estrichoberflächen spachteln, Fugenverschlüsse herstellen etc., sind im Leistungsumfang enthalten.

➤ **Fliesen-/Natursteinarbeiten**

- Ausgeführt in den jeweiligen Wohneinheiten im EG bis DG im Bad/WC sowie im Haupttreppenhaus vom Keller- bis ins Dachgeschoss
- keramische Wand- und Bodenfliesen (1. Wahl) bzw. Feinsteinzeugfliesen im Wand- und Bodenbereich nach Standard-Mustervorlage des Bauträgers.

- Fliesenbilder, Bordüren, Motive, Diagonalverlegungen usw. gegen Mehrpreis
- festgesetzter Fliesenmaterialwert = 32,-- €/m² brutto für Fliesen
- Bäder/WC's: Wandbereich Dusche raumhoch gefliest, Wandbereiche/WC und Handwaschbecken ca. 1,20 m hoch gefliest. Restliche Wandbereiche erhalten Malervlies mit Dispersion- Silikatfarbanstrich – siehe Punkt „Malerarbeiten“. Bodenflächen mit Bodenfliesen inkl. teilweise Sockelfliesen
- Haupttreppenhaus inkl. Treppenanlage:
Feinsteinzeugfliesen Rutschklasse R9 inkl. dazu passender Sockelplatten. Im Eingangsbereich EG Fußabstreifermatte eingelegt, Gr. ca. 60/120 cm.
Gesamtgestaltung durch den Bauträger.
- Fliesenspiegel in der Küche (Objektwand): Auf Wunsch gegen Mehrpreis ausführbar.
- Innenfensterbänke in 30 mm Naturstein/Granit (Rosa-Sardo) bei allen Fenstern im EG bis DG, außer geflieste Brüstungsbereiche in Bädern.
- Im Zuge der Fliesenarbeiten werden in den Duschbereichen entsprechende Dichtungen an Wänden und Fußböden einschl. der notwendigen Dichtbänder mit ausgeführt.
- Alle notwendigen Fliesenverfugungen, dauerelastischen Verfugungen, Sanitärvermuerungen usw. sind im Leistungsumfang mit beinhaltet.
- Es wird darauf hingewiesen, dass elastische Verfugungen einer laufenden Wartung unterworfen sind und somit von der Gewährleistung/Garantie ausgeschlossen sind.

➤ **Heizung**

- Die Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers in Absprache mit den Fachplanern mit folgend möglichen Ausführungsvarianten.
 - a) Luft- Wasser- Wärmepumpe
 - b) gasbetriebenes BHKW- Blockheizkraftwerk
 - c) als evtl. Unterstützung der Variante a + b zur Abdeckung im Bedarfsfall mit zusätzlicher Grundlast Gasbrennwerttherme
Pufferspeicher für Warmwasser/Heizung. Größe entsprechend Angaben der Fachplaner.
- Die Beheizung jeder einzelnen Wohnung erfolgt über Fußbodenheizung mit elektrischen Einzelraumthermostaten.
- Die Temperierung des Treppenhauses im Kellergeschoss erfolgt ebenfalls über Fußbodenheizung.
- Jede Wohnung erhält eine „Wohnungsübergabestation“. In dieser erfolgt die Regelung/Zählung der Heizanlage sowie des Kalt- und Warmwasserverbrauchs. Die Messgeräte werden auf Mietbasis durch den Käufer direkt beauftragt.
- Die Heizverteilungsleitungen werden aus C-Stahl oder Mehrschichtverbundrohr verlegt und nach EnEV isoliert, nach Vorgabe des Bauträgers.

➤ **Sanitär**

- Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände können nach Vorgabe in Bamberg bemustert werden. Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt.
- Sanitärausstattung: Fabrikat Mystyle
 - * Dusche:
Acryl- Duschwanne, super flach, Größe ca. 100 x 100 cm, inkl. Anschlussmaterial Aufputz-Thermostatarmatur mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause Duschatrennung/ Duschkabine gegen Mehrpreis
 - * Waschtisch:
Waschbecken, 65 x 48,5 cm, weiß, inkl. Anschlussmaterial, Armatur, Handtuchhalter 2teilig, Spiegel mit verdeckter Befestigung 65 x 80 cm
 - * Handwaschtisch (Gäste-WC):
Handwaschbecken 45 x 34 cm, weiß, inkl. Anschlussmaterial, Armatur, Handtuchhalter 2teilig, Spiegel mit verdeckter Befestigung 45 x 80 cm
 - * Wand-WC-Anlage:
Pflegeleichtes Wandtiefspül-WC spülrandlos, weiß, WC-Sitz abnehmbar mit Deckel, WC-Papierhalter und Bürstengarnitur
 - * Küche:
Küchenanschluss für Abwasser (verschlossen) und 2 Eckventile für Kaltwasser und Warmwasser
- Der genaue Einbauort aller Sanitärgegenstände sowie die Lage der jeweiligen Einrichtungsgegenstände usw. sind der Werkplanung/Teilungserklärung bzw. der Planung des Fachplaners zu entnehmen.
- Alle notwendigen Abwasserfallleitungen innerhalb des Gebäudes werden in schallgedämmtem Kunststoff-Abwasserrohr ausgeführt. Die Sammel- und Anschlussleitungen zu den Entwässerungsgegenständen werden in HT-Kunststoffrohr ausgeführt.
- Die Installation der Trinkwasserleitung innerhalb des Gebäudes wird in Edelstahlrohr oder in Mehrschichtverbundrohr durchgeführt und gegen Schall- und Wärmeübertragung nach EnEV isoliert.
- Die Entwässerungsleitungen im Kellergeschoss werden bei Bedarf unter der Decke verzogen.
- Für die Entwässerungsanlagen unterhalb der Rückstauenebene wird bei Bedarf eine automatische Abwasserhebeanlage installiert.
- Die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen erhalten eine durchgeschlossene Außenwasserentnahmestelle, die über den Wohnungstrinkwasserzähler abgerechnet wird.
- An der Außenfassade des Gebäudekomplexes werden insgesamt 2 allgemeine Außenwasserentnahmestellen mit Schlauchverschraubung installiert.
- Im Heizraum/ Technikraum wird ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss installiert.
- Auf Wunsch des Kunden kann der Waschmaschinenanschluss gegen Mehrpreis in der Wohnung installiert werden. Ansonsten befindet sich der Waschmaschinenanschluss im Keller. Hier erfolgt die Zählung des Trinkwassers über Zähler auf Mietbasis wie in den Wohnungen.

- Die Installation der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in den Wohngeschossen innerhalb von sogenannten Versorgungsschächten, die selbstverständlich brandschutztechnisch im Bereich der Raumdecken bzw. Wohnungstrennwänden abgetrennt sind. Im Kellergeschoss auf Putz verlegt. In den Wohnungen unter Putz verlegt.
- Die Lage der Installationsschächte ist der Werkplanung/technischen Gebäudeplanung zu entnehmen und wird durch den Bauträger festgelegt.

➤ **Lüftung**

- Das gesamte Kellergeschoss wird ohne Fenster/Lichtschächte erstellt. Hier wird eine einfache Abluftanlage für das Kellergeschoss installiert. Detailangaben zur Ausführung sind der Fachplanung zu entnehmen.
- In den Wohnungen EG bis DG wird ein Frischluftsystem mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung entsprechend DIN 1946–6 eingebaut. Detailangaben zur Ausführung sind der Fachplanung zu entnehmen.

➤ **Elektroinstallation**

- Fundamente/ter werden vor dem Betonieren der Bodenplatte eingebaut und an die Elektroinstallation bzw. auch an die Blitzschutzanlage mit angeschlossen.
- Elektroinstallation erfolgt inkl. Zählerkasten mit Unterverteilungen, Sicherungsautomaten, Erdungsleitungen usw.
- Die gesamte Elektroinstallation in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz, im Bereich des Kellergeschosses/ - auf den Betonwänden- wird die Elektroinstallation auf Putz verlegt.
- Alle notwendigen Anschlüsse, Steckdosen, Lichtschalter, Anschlüsse für Elektroherde, Spül- und Waschmaschinen, Wäschetrockner, Außen- und Treppenhausbeleuchtungen, usw. sind im Leistungsumfang enthalten.
- Schalter/Steckdosen im Fabrikat Busch-Jäger, Typ „alpha“, Farbe: studioweiß
- Sämtliche Allgemeinräume, wie Treppenhaus, Kellerflure, Technikräume sowie Kellerabteile der Wohnungen und Balkons/Terrassen werden mit Leuchten inkl. Leuchtmitteln (LED) ausgestattet. Allgemeinräume und Flure teilweise mit Bewegungsmeldern.
- Rauchmelder entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im Leistungsumfang enthalten. Notwendige Wartungen sind vom Käufer gesondert zu beauftragen.
- Beleuchtungskörper sowie Leuchtmittel für die Wohnungen sind Sache des jeweiligen Käufers (ausgenommen Balkons/Loggien).
- Ausstattung Haustür/Briefkastenanlage usw. siehe Punkt „Fensterarbeiten bzw. Außenanlagen“
- Ausführung einer BK-Anlage (Kabelfernsehanlage) mit Zuleitungen zu den jeweiligen Wohnungen usw. Receiveranlagen selbst für die BK-Anlage ist Sache der Wohnungskäufer
- Rollos in den Fenstern der Wohnungen EG bis DG erhalten einen elektrischen Antrieb mit Taster
- Elektroausstattung Wohnungen:
nach RAL-RG 678, Ausstattungswert 2 (Standardausstattung **) laut nachfolgender Liste

Einleitung

Durch umfangreiche Änderungen der DIN 18015-2 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung“ Ausgabe November 2010 sowie der Neuausgabe der DIN 18015-4 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 4: Gebäudesystemtechnik“ war eine Anpassung und Neufassung der RAL-RG 678 notwendig.

Ein Schwerpunkt in der Neufassung waren die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen durch eine geeignete Elektroinstallation sowie die Berücksichtigung der Gebäudesystemtechnik. Dafür wurden die bisherigen Ausstattungswerte um drei zusätzliche Werte erweitert. Als Ergebnis des von der HEA bei RAL beantragten und durchgeführten Revisionsverfahrens liegt nunmehr die aktuelle Ausgabe November 2010 der RAL-RG 678 vor, die im März 2011 veröffentlicht wurde.

Die Anforderungen der RAL-RG 678 gelten sowohl für Elektroinstallationen in Wohnungen (in Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern) als auch für selbständige Wirtschaftseinheiten in Gebäuden, die nicht nur Wohn-

zwecken dienen. Sie gelten für elektrische Anlagen für Starkstrom (ab Zählerplatz), Gebäudesystemtechnik, Kommunikation, Information, Rundfunk, Fernsehen (TV) und Gefahrenmeldung. Sie sind sowohl für die Planung von neuen Anlagen als auch für die Modernisierung von bestehenden Elektroinstallationen anwendbar.

Während DIN 18015-2 und -4 die Mindestausstattung beschreiben, enthält RAL-RG 678 darüber hinausgehende Festlegungen für Standardausstattung und Komfortausstattung.

Selbstverständlich muss die Elektroinstallation den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, DIN VDE-Normen, DIN-Normen und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber entsprechen. Dabei stehen die elektrische Sicherheit, die Gebrauchstauglichkeit, der Komfort und der energieeffiziente Betrieb der Elektroinstallation im Vordergrund.

Ausstattungswert	Kennzeichnung	Qualität
	★	Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2
~	★★	Standardausstattung
—	★★★	Komfortausstattung
<i>plus</i>	★plus	Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 und Vorbereitung für die Anwendung der Gebäudesystemtechnik gemäß DIN 18015-4
<i>~plus</i>	★★plus	Standardausstattung und mindestens ein Funktionsbereich gemäß DIN 18015-4
<i>—plus</i>	★★★plus	Komfortausstattung und mindestens zwei Funktionsbereiche gemäß DIN 18015-4

Hinweis zu den Ausstattungswerten:

1. Die Anwendung der Ausstattungswerte für die Gebäudesystemtechnik (*1plus*, *2plus* und *3plus*) setzt voraus, dass die jeweiligen Ausstattungswerte für die konventionelle Elektroinstallation (Ausstattungswerte 1, 2 und 3) ausgeführt werden.
2. Die Zuordnung eines Ausstattungswertes erfolgt für eine Wohneinheit. Es kann aber auch eine raumbezogene Zuordnung vorgenommen werden, wenn dies entsprechend vereinbart wird.

Ausstattungsmerkmal	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse *																	
	Küche ^{a)} / ^{b)}	Kochnische ^{b)}	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^{b)}	Wohnzimmer ^{a)} bis 20 m ² über 20 m ²	Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ^{b)}	bis 20 m ² über 20 m ²	bis 3 m über 3 m	Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	Zur Wohnung geh. Keller-/Bodenraum, Garage Keller-/Bodengang, je 6 m Ganglänge				
★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse *																	
	Steckdosen allgemein	5	3	2 ^{b)}	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	1	1	
	Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^{a)}	1	1	1	1	
	Telefon-/Datenanschluss (luK)						1	1	1	1	1							
	Steckdosen für Telefon/Daten						1	1	1	1	1							
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1	1								
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6	3	3									
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1															
	Dunstabzug	1																
	Anschluss für Lüfter ^{d)}			1	1													
	Rolladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																
	Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise *	Wohnfläche der Wohnung in m ²						Anzahl Stromkreise										
		bis 50						3										
		über 50 bis 75						4										
über 75 bis 100						5												
über 100 bis 125						6												
über 125						7												
★★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse **																	
	Steckdosen allgemein	10	4	4 ^{b)}	2	8	8	11	5	8	11	2	3	2	2	6	2	1
	Beleuchtungsanschlüsse	3	2	3	1	2	2	3	1	2	3	2	2 ^{a)}	2	1	2	1	1
	Telefon-/Datenanschluss (luK)	1				1	1	2	1	1	2	1	1	1		1		
	Steckdosen für Telefon/Daten	2				2	2	4	2	2	4	2	2	2		2		
	Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1				1	2	3	1	1	1			1		1		
	Steckdosen für Radio/TV/Daten	3				3	6	9	3	3	3			3		3		
	Kühlgerät, Gefriergerät	2	1															
	Dunstabzug	1																
	Anschluss für Lüfter ^{d)}			1	1													
	Rolladenantriebe	Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																
	Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise **	1																
		1																
	★★★	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse ***																
Steckdosen allgemein		12	4	5 ^{b)}	2	10	10	13	7	10	13	3	4	3	2	8	2	1
Beleuchtungsanschlüsse		3	2	3	2	3	3	4	2	3	4	2	2 ^{a)}	2	1	2	1	1
Telefon-/Datenanschluss (luK)		1	1			1	1	2	1	1	2	1	1	1		1		
Steckdosen für Telefon/Daten		2	2			2	2	4	2	2	4	2	2	2		2		
Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)		1	1			1	2	3	1	2	1			1		1		
Steckdosen für Radio/TV/Daten		3	3			3	6	9	3	6	6			3		3		
Kühlgerät, Gefriergerät		2	1															
Dunstabzug		1																
Anschluss für Lüfter ^{d)}				1	1													
Rolladenantriebe		Anschlüsse entsprechend der Anzahl der Antriebe																
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise ***		1																
		1																
Elektroherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowellengerät, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine ^{f)} , Wäschetrockner, Bügelstation, Warmwassergerät ^{e)} , Saunaheizgerät, Whirlpool, Heizgerät ^{g)}																		
in Mehrraumwohnungen mind. vierreihige, in Einraumwohnungen mind. dreireihige Stromkreisverteiler																		
Klingel oder Gong, Türöffner und Gegensprechanlage mit mehreren Wohnungssprechstellen, Video-Türstationen, Gefahrenmeldelanlagen																		
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis																		
Stromkreisverteiler																		
Gebäudekommunikation																		

a) In Räumen mit Essecke ist die Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen um jeweils 1 zu erhöhen.
b) Die den Bettplätzen und den Arbeitsflächen von Küchen, Kochnischen und Hausarbeitsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als Zweifach-Steckdose vorzusehen. Sie zählen jedoch in der Tabelle als jeweils nur eine Steckdose.
c) Sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist. Bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen.
d) Sofern die Heizung/Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt.
e) Davon ist eine Steckdose in Kombination mit der Waschtischleuchte zulässig.
f) In einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich.
g) Von mindestens zwei Stellen schaltbar.

- * Notrufeinrichtung
auf Kundenwunsch gegen Mehrpreis möglich
 - * Standardmäßig vorgesehen ist für jede Wohnung eine normale Gegensprechanlage.
Videogegensprechanlage mit externer Kamera zur Ansicht des Eingangsbereiches bei Klingelruf auf Kundenwunsch gegen Mehrpreis möglich
- * Alle Wohnungen erhalten eine Vorrüstung für Internet- Glasfaserzuleitungen vom Hausanschlussraum in die jeweilige Wohnung.
- Elektroausstattung Allgemeinräume/Keller/Aufzug
 - * Treppenhaus
je Stockwerk: Anschlüsse für Wandleuchten mit Tasterschaltung und Zeitsteuerung (Aufschaltung auf Allgemeinzähler)
 - * Flure allgemein: Anschluss für Deckenleuchten mit Tasterschaltung und Zeitsteuerung
 - * Kellergeschoss:
 - Gemeinschaftskeller: 2 x 1 Anschluss für Deckenleuchten
 - Heizraum/Technik: 2 Anschlüsse für Deckenleuchten mit Schalter
4 Steckdosen (Aufschaltung auf Allgemeinzähler)
1 Notschalter für Heizungsanlage
 - Waschraum/
Trocknen: jeweils 2 x 10 Anschlüsse für Waschmaschinen/Trockner mit entsprechender Steckdose, abschließbar, abgesichert/separate Zuleitung bzw. Zuordnung zur jeweiligen Wohnung,
2 x 1 Anschluss für Deckenleuchte
 - Kellerabteile: jeweils 1 Wandleuchte mit Lichtschalter- befestigt an Metalltrennwand des Kellerabteiles.
jeweils 1 Steckdose mit separater Absicherung/
Zuordnung zur jeweiligen Wohneinheit
 - Hebeanlage
(wenn nötig): 1 E-Anschluss mit Schalter (Aufschaltung auf Allgemeinzähler)
 - * Aufzugsanlage
Elektrozuleitungen für Aufzugsanlage aufgeschaltet auf Allgemeinzähler
- Elektroausstattung Außenbereich:

Außenbeleuchtungen (LED) im Zugangsbereich zum Gebäude sowie im Bereich der Außenflächen bei den Garagen/ Stellplätzen. Außenlampen nach Vorgabe des Bauträgers, einschl. entsprechender Zuleitungen, Absicherungen, teilweise Bewegungsmeldern usw. Abrechnung über Allgemeinzähler. Gestaltung durch den Bauträger.
- Elektroausstattung Garagen auf Kundenwunsch gegen Mehrpreis

Titel 5 Außenanlagen (Gestaltung nach Wahl des Bauträgers)

- Die kompletten Außenanlagen werden gemäß Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers erstellt.
- Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 10 Stellplätze und 10 Fertigteilgaragen erstellt.
- Garagen:
Fertigteilgaragen Fabr. Dahmit o. glw. – Festlegung durch den Bauträger.
Garagengröße (Außenmaß) ca. 3,22 x 6,00m . Garagentor als Sektionaltor –manuell bedienbar – E- Antrieb gegen Mehrpreis.
- Stellplätze:
Belag aus Beton- Rechteckpflaster, Stärke 8 cm, Farbe nach Wahl des Bauträgers, inkl. Unterbau und Randeinfassung. Maße 2,75 x 5,00 m.
- Fahrwege/Zufahrten Garagen in Asphalt erstellt. Hauszugänge in Beton- rechteckpflaster wie vor beschrieben.
- Terasse der Wohnungen im EG ebenfalls in Beton- Rechteckpflaster wie vor beschrieben erstellt. Größe ca. 3,50 x 2,00 cm
- Um das Gebäude wird in den entsprechenden Bereichen eine ca. 40 cm breite Kies- traufe ausgeführt, Einfassung aus Betonleistensteinen, Füllung aus gebrochenem Granit.
- In den Grünflächen des Grundstücks erfolgt ein entsprechender Mutterbodenauftrag inkl. Feinplanie und Rasenansaat bzw. Teile der Grünflächen erhalten eine ent- sprechende Bepflanzung aus einheimischen Bäumen und Sträuchern nach Wahl und Außenanlagenplanung des Bauträgers.
- Im Eingangsbereich wird eine freistehende Briefkastenanlage für alle Einheiten installiert inkl. der entsprechenden Elektrozuleitungen für Klingel, Video und Lautsprecheranlage.
- Sammelpunkt für Müllcontainer bzw. Fahrradabstellfläche als geschlossene Holz- bzw. Metallkonstruktion mit Überdachung. Ausführung (Lage, Standort usw.) nach Wahl/Feststellung des Bauträgers.
- Eine Einfriedung/Zaunanlage für das Gesamtgrundstück ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Titel 6 Baureinigung

- Vor Übergabe an den Käufer erfolgt eine Reinigung der Wohnungen und Treppenhäuser wie folgt:
 - Allseitige Glas- und Rahmenreinigung der Fenster inkl. der Fensterbänke innen und außen.
 - Feuchtreinigung der Böden und der Wandfliesen.
 - Reinigung aller fest installierten Sanitärgegenstände.
 - Reinigung der Steckdosen, Schalter, Schaltkästen, Treppengeländer.
 - Beidseitige Reinigung aller Türen inkl. Rahmen/Zargen.
- Kellerräume werden besenrein übergeben.

Titel 7 Hinweise

- Alle Anstriche, elastische-plastische Ver fugungen und mechanisch bewegte Teile, wie Beschläge, Ventile usw., bedürfen einer laufenden Wartung sowie Pflege. Dies gilt insbesondere für dauerelastische Ver fugungen im Bereich der Fliesenarbeiten. Diese Wartung und Pflege obliegen den jeweiligen Wohnungskäufern und sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.
- Die äußere Gestaltung des Gebäudes wird in Abstimmung mit den Baubehörden nach Wahl des Bauträgers festgelegt. Gleiches gilt auch für die Gesamtgestaltung der Außenanlagen.
- Änderungen der Konstruktion und Ausstattung sowie der Austausch von Materialien, soweit diese keine Qualitätsminderung zur Folge haben, und Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.
- Verbindlich für die Ausführung des Bauwerks ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung. Abweichende Darstellungen in den Zeichnungen gelten nicht. Mündliche Absprachen müssen schriftlich niedergeschrieben werden. Änderungswünsche sind mit der Bauleitung rechtzeitig abzustimmen.
- Eigenleistungen können nach Absprache ausgeführt werden. Art, Umfang und Kostenersparnis bedürfen der vorherigen schriftlichen Bestätigung beider Parteien.
- Seitens der spätere Eigentümergemeinschaft sind bei Objektübergabe für Heizungsanlage, BK-Anlage, Rauchmelder, Dachabdichtung usw. entsprechende Wartungsverträge direkt mit den jeweiligen Fachfirmen zu schließen.
- Fertigstellungspflege, Bewässerung sowie Unterhaltungspflege aller Grünflächen (Rasen, Bäume, Sträucher usw.) ist Sache der späteren Hauseigentümergemeinschaft

Küps, den 22.02.2017