

Bauleistungsbeschreibung

Errichtung eines Wohngebäudes mit 8 Ferienwohnungen

Lange Str. 5 in 18375 Ostseebad Prerow

1. Allgemeines:

Die Ausführung der Baukonstruktionen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und örtlichen Handwerkstraditionen, nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften. Es werden die zum Zeitpunkt der Ausführung für das betreffende Gewerk anerkannten Regeln der Baukunst und der örtlichen Handwerkstradition eingehalten; spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betroffenen Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Das Gebäude wird hinsichtlich des Brandschutzes nach den derzeit gültigen Richtlinien der LBauO hergestellt. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten. Die Anträge für Telefonanschlüsse sind vom Käufer selbst zu stellen.

2. Erdarbeiten:

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird mit dem Bodenaushub die Gartenanlage hergestellt. Es erfolgt der Aushub der Fundamente und fachgerechte die Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte, Körnung 2-32 mm.

3. Fundamente/Sohlplatte:

Die Sohlplatte wird aus bewehrtem Beton in statisch und bauphysikalisch erforderlicher Stärke und Betongüteklasse hergestellt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Sauberkeitsschicht aus Magerbeton hergestellt.

4. Mauerwerk:

Die Wände werden massiv in KSV- Mauerwerk entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

5. Putzarbeiten:

5.1 Außenputz:

Auf die aufgebraute Wärmedämmung wird eine Armierungsschicht einschließlich Glasgewebe aufgetragen.

Die Fassadenbereiche erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampfdurchlässigen, strukturierten, siliconharzgebundenen Oberputz einschließlich einem Farbanstrich nach Wahl des Architekten.

Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren.

5.2 Sockelputz:

In Höhe von ca. 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter- Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Sockelputz aufgebracht. Der Sockelbereich springt von der Fassade zurück.

5.3 Innenputz:

Die Innenwände werden mit Gipsputz geputzt, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen. Der Stöße der Betondecke werden maler- oder tapezierfertig verspachtelt.

6. Decken:

Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden aus Stahlbeton (Filigrandecke) mit Wärme- und Schalldämmung, der Estrich als schwimmender Zement Estrich gefertigt.

7. Dachkonstruktion:

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßiges Holzgebäude mit Nadelholz Güteklasse II Schnittklasse A/B hergestellt. Alle konstruktiven Holzteile sind imprägniert.

Dachüberstände der Ortgänge und Traufen werden mit endbehandelter Profilholzbrettverschalung verkleidet. Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und farblich behandelt.

8. Dachdämmung und Trockenbau:

Die Sparrenfelder der Dachschrägen werden mit Mineralwolle lt. Wärmeschutzberechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden die Decken und Dachschrägen im 2. Dachgeschoss mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt.

9. Dacheindeckung:

Die Sattel- und Gaubendächer werden mit engobierten Biberschwanz-Tondachziegeln in Kronendeckung des Fabrikates Braas oder gleichwertig eingedeckt, inkl. Formteilen, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen.

10. Dachklempnerarbeiten:

Alle Dachrinnen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Titan-Zink ausgeführt. Die Fallrohre werden bis 5 cm über OK Gelände montiert und an die Bodenentwässerung angeschlossen.

11. Fenster und Hauseingangstür:

Die Kunststofffenster mit RAL-Gütezeichen und innenliegenden Sprossen werden innen weiß, außen farbig in anthrazit/soft schwarz nach Auswahl des Architekten ausgeführt und erhalten einen Einhand-Dreh-Kippbeschlag aus Markenfabrikat. Alle Fenstertüren werden als Dreh-Kipp -Element ausgeführt. Alle Fenster werden dreifach isolierverglast und mit einem maximalen Uw-Wert = 1,1 W/m²K ausgestattet. Die Badfenster sind mit Ornament- oder opalem Weißglas (Milchglas) versehen.

Je Raum wird ein Fensterflügel mit einem Fensterfalzlüfterpaar Fabrikat Regclair oder gleichwertig ausgestattet.

Die Fenster und Fenstertüren im Sondereigentum erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

Die Hauseingangstüren werden außen farbig anthrazit/soft schwarz wie die Fenster in Kunststoff mit Klarglas- oder Ornamentglas- Fensterausschnitt hergestellt.

Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung.

Alle Fenster im Mauerwerk und die Hauseingangstüren im Erdgeschoß erhalten außen profilierte Faschen

12. Fensterbänke:

Die Innenfensterbänke werden in Juramarmor ausgeführt. Die Fensterbänke in den Bädern werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden als Granitfensterbank in pandang ausgeführt.

13. Türen:

Die Weißlack- Stiltüren werden als Kassetentüren mit Röhrenspaneinlage, Dichtungsschnur, Zarge, teilweise Zargenlüftungsschlitze im oberen Bereich, und Rosettengarnitur in Edelstahl eloxiert oder gleichwertig eingebaut. Die Badtüren erhalten eine WC-Drückergarnitur.

Die Eingangstüren zu den Ferienwohnungen werden als einbruchhemmende Türen mit 3-fach Verriegelung- WK1 und Klimaklasse 2 ausgeführt.

14. Sanitär-Installation:

a) Ausstattung Badezimmer:

Dusche:

Die Duschen mit einer Größe von ca. 90 x 90 cm, soweit technisch möglich, sonst in kleineren Ausmaßen, werden mit bodengleicher Stahlduschwanne weiß, Ablaufgarnitur, unter Putz- Ein- Hebel-

Brause- Thermostat- Batterie verchromt, Handbrause, Brauseschlauch und Stange versehen. Sollte dies bautechnisch nicht möglich sein, werden die Duschen bodengleich gefliest und mit Rinneneinlauf hergestellt.

Die Duschabtrennung und die Duschtür (sofern geplant) werden in Echt- Ganzglas ausgeführt.

Zubehör: Badehandtuchhalter und Seifenschale mit Schwammkorb Avenarius Serie 420

Waschtisch:

Die Waschtische sind ca. 65 cm groß, bestehen aus Sanitärporzellan weiß mit einem verchromten Einhebel- Einlochmischer und Ablaufgarnitur.

Die Waschtische erhalten eine Wonderglass-Beschichtung für langanhaltende Schönheit und Sauberkeit.

Zubehör: Handtuchhalter zweiarmig Avenarius Serie 420 .

WC-Anlage:

Die WC-Anlage besteht aus einem wandhängenden- Spülrandlos- WC aus weißem Sanitärporzellan, mit gedämpftem Kunststoffsitze und -deckel, verkleidetem Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik.

Die WC-Becken erhalten eine Wonderglass-Beschichtung für langanhaltende Schönheit und Sauberkeit.

Zubehör: Toilettenbürstenhalter, Papierrollenhalter Avenarius Serie 420 .

b) Küche:

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohr verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Jede Wohnung erhält separate, geleaste Wasserzähler.

Fabrikate :	Sanitärporzellan:	Duravit „vero“
	Armaturen:	hansgrohe „Focus“ mit Keramikeinsätzen
	Duschwanne:	Kaldewei
	Duschabtrennung:	HSK „Ganzglaswände“
	Spülkasten:	Geberit

Alternativ können gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden, die gleichartige Qualitätsmerkmale aufweisen.

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Sanitärmeister festgelegt.

15. Elektro-Installation:

Die Elektroausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben:

Wohnen/ Essen:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung bzw. 1 Wechselschalter zur Schlafzimmertür, wenn das Schlafzimmer vom Wohnzimmer abgeht, 4 Steckdosen,

Küchenbereich:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, je 1 Steckdose für Herd, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank, 1 Doppelsteckdose nach Wahl

Schlafräume:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Wechselschaltung mit 3 Schaltern, 4 Steckdosen

Diele/ Flur:

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern und 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass für Garderobenspiegel

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Wandauslass mit 1 Schalter, 2 Steckdosen

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

Terrasse/ Balkon:

- 1 Außensteckdose, 1 Wandauslass mit 1 Ausschaltung, 1 Außenlampe

Sonstiges:

- Briefkastenanlage
- Klingelanlage zur Hauseingangstür mit Gegensprecheinrichtung je Ferienwohnung
- Hauseingangsleuchte mit Dämmerungsschalter
- Treppenhausbeleuchtung mit Taster und Zeitschalter oder mit Bewegungsmelder
- je Ferienwohnung 1 Telefonanschluss im Flur für Router und 1 TV- Radioanschluss je Wohn- und Schlafraum
- Verteilerschrank mit Sicherungsautomaten, FI-Schutzschalter
- Sat - Anlage digital mit Multischalter usw., UKW Antenne

Die Steckdosen und Großflächenschalter werden in der Farbe weiß oder beige installiert, Fabrikat Busch-Jaeger oder gleichwertig.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt.

Alle Brennstellen ohne Beleuchtungskörper außer für Hauseingangs- und Balkon-/Terrassenlampen.

16. Heizung / Lüftung:

Nach Angaben des Architekten wird im HAR eine Erdgas-Brennwertheizung (Marke Junkers oder gleichwertig) mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler, einstellbarer Nachtabsenkung und Wochenprogramm montiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch eine dezentrale Wärmetauscher je Wohnung und begleitender Solarthermie (Sonnenkollektoren auf dem Hausdach).

Besondere Behaglichkeit wird durch eine regelbare Fußbodenrücklauferwärmung und Handtuchheizkörper mit Heizpatrone in den Bädern geschaffen.

Dem EnEV-Nachweis entsprechend werden im Lüftungskonzept ggf. nutzerunabhängige Lüftungstechnische Maßnahmen als dezentrale Lüftung oder mittels einer Querlüftung durch Regel Air vorgenommen.

17. Fußbodenbelag:

Alle Räume im Sondereigentum außer Bäder erhalten einen Designbelag mit Holz-Sockelleiste weiß lackiert. Der Materialpreis beträgt bis 30,00 €/m² inkl. MwSt. (Katalog- bzw. Laden- Verkaufspreis).

18. Fliesenarbeiten:

Die Bodenfliesen im Bad werden parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt. Im Bereich von Wandfliesen entfallen die Sockelleisten. Partiiell werden Wandfliesen im Bad bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verlegt, im Duschbereich ca. auf Höhe der Duschtrennwand. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/m² inkl. MwSt. (Katalog- bzw. Laden- Verkaufspreis).

Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Alle gefliesten Wandaußenecken und- kanten erhalten als Kantenschutz Abschlusschienen aus Edelstahl. Alle Fliesenabschlüsse erhalten eine Edelstahl-Jollyschiene.

19. Malerarbeiten:

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester, heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

20. Treppenhaus:

Das Treppenhaus erhält Stahlbeton-Treppen mit Betonsteinplatten, Kunststein- oder Fliesenbelag. Die Geländer sind aus geschmiedetem Stahl und mit Edelstahl-Handlauf gefertigt. Ein Saubertritt im Eingangsbereich mit einer Größe von ca. 100 x 120 cm und vor jeder Wohnungseingangstür mit einer Größe von ca. 40 x 60 cm (Hersteller Emco oder gleichwertig) sorgt für Reinlichkeit.

21. Balkone:

Die Tragkonstruktion der Balkone (sofern geplant) wird als Betonkragplatte gearbeitet. Der Belag wird aus Riffelholzdielen in WPC oder gleichwertig ausgeführt. Die Geländer werden als vollverzinkte Profilstahlkonstruktion entsprechend Architekturvorgaben hergestellt. Alle Balkon- und Terrassentürschwellen werden mit verstärktem Edelstahltränenblech verkleidet.

22. Außenanlage:

Die Grundstücksauffahrt, und die Wege zu den Hauseingängen sowie die Terrassen werden "farblich abgestimmt" nach Auswahl des Architekten gepflastert. Podeste sowie Kantsteine und Nackenstützen (Weg- und Flächenbegrenzungen) werden eingefasst. Die Gartenflächen werden mit Rollrasen oder Rasensaat angelegt. Für die Terrassen der Ferienwohnungen im Erdgeschoß sowie die Balkone werden soweit erforderlich Trennwände als Sichtschutz gemäß der Architekturvorgabe hergestellt. Auf dem Grundstück wird ein Abstellraum außer für Wohnung 2 und 5 als Lärchenholz-Konstruktion, z.B. für Fahrräder errichtet. Zur Einhaltung der nächtlichen Ruhezeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sowie zum Schutz vor unbefugtem Befahren wird die Zufahrt zu den Stellplätzen durch eine Schranke, Halbschranke oder einen versenkbaren Poller gesichert.

23. Mehr und Minderleistungen:

Schriftlich vereinbarte Mehr- und Minderleistungen sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch den Bauablauf nicht behindern.

24. Sonstiges:

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Steigleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Zeichnungen und Exposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen und textlichen Beschriftungen in den Zeichnungen im Exposé bzw. Prospekt dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

Visualisierung und Zeichnungen: Die Visualisierungen dieser Baubeschreibung sind künstlerische Darstellungen und dienen nur zur Illustration und zum besseren Verständnis. Aus diesen Darstellungen können keine Details oder Leistungsumfänge - insbesondere auch keine Fenster-, Sprossen- oder Farbgestaltungen, Belichtungen, Sonnenstände und Verschattungen - abgeleitet werden. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse, Ausstattungen und Beschreibungen dienen der Veranschaulichung. In der Baubeschreibung nicht beschriebene Bauteile und Ausführungsvarianten sowie Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z. B. Küche, Betten, Schränke, Kamine usw. sowie textliche Beschreibungen in den Zeichnungen gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

Änderungen: Bautechnische Abweichungen und Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen und oder solche, die technisch oder wirtschaftlich notwendig sind, bleiben vorbehalten und stellen keinen Mangel dar. Sie dürfen sich auf das Sondereigentum des Käufers jedoch nicht wertmindernd auswirken. Soweit in dieser Baubeschreibung Alternativleistungen beschrieben sind, liegt es in der Entscheidung des Bauherrn, welche Variante zur Ausführung kommt. Die Wahl einer der Varianten hat keinen Wertausgleich zur Folge, auch wenn die Varianten Wertunterschiede beinhalten können.

Oberflächenqualität: Die Oberflächenqualität der geputzten Wände und Decken ist Q3. Bei ungünstigem Lichteinfall, insbesondere aber auch bei indirekter Beleuchtung, können geringfügige Unebenheiten in den Oberflächen sichtbar werden. Diese geringfügigen Unebenheiten sind bei der Oberflächenqualität Q3 normal und stellen keinen Grund der Sachmängelhaftung dar.

Risse: Der Verkäufer haftet nicht für solche Mängel, die ihre Ursache in einem nicht vermeidbaren bauphysikalischen Grund haben, wie z. B. Schwindrisse, soweit diese nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen.

Wartungsfugen: Silikonfugen und Acrylfugen sind bewusst angeordnete Bewegungsfugen, die die im Gebäude auftretenden Bewegungen im begrenzten Umfang ausgleichen. Sie sind damit als

Sollbruchstellen gleich Wartungsfugen. Da die Fugen mit hoher Wahrscheinlichkeit reißen werden, müssen sie vom Erwerber regelmäßig beobachtet und gegebenenfalls wieder geschlossen werden. Daher stellen gerissene Silikonfugen grundsätzlich keinen Grund der Sachmängelhaftung dar. Das gilt gleichermaßen für sämtliche Anschlussfugen Fußboden / Wand ebenso, wie z. B. für die Anschlüsse von Dachschrägen an querstehende Wände.

Kratzer: Alle Materialien sind kratzempfindlich, manche mehr, manche weniger. Sogar Glasscheiben, Fliesen und Natursteinplatten verkratzen, wenn man sie nicht richtig behandelt. Bei der Raumgestaltung werden teilweise hochwertige Materialien mit jedoch leicht verkratzbarer Oberfläche eingebaut, wie z. B. Echtholz-Parkett, Weißlacktüren, Glaswände, Fensterscheiben usw. Es wird darauf hingewiesen, dass Kratzer, die erst nach der Abnahme festgestellt werden, in jedem Fall als Gebrauchsspuren angesehen werden und keinen Sachmangel darstellen.

Bearbeitungsstand: Die Baubeschreibung entspricht dem Planungsstand der Veröffentlichung. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch und/oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes jedoch nicht mindern.

Stand: 20. Juli 2019