

# Bau- und Leistungsbeschreibung Meyn-Haus



(Visualisierung Ansicht Gr. Liederner Straße / Abweichungen bei der Gebäudeerstellung möglich)

## **Bauvorhaben:**

Neubau eines Wohnhauses (Meyn – Haus) mit 22 Wohneinheiten – Carport- und Außenstellplätze in der Gr. Liederner Str. 24 in der Hansestadt Uelzen.

## **Bauherr:**

Marienberg & Bruch Projektgemeinschaft GbR, Zimmermannstr. 13, 29525 Uelzen

---

## **Allgemeines:**

Vor den Toren der Innenstadt der Hansestadt Uelzen entsteht ein hoch modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 22 Wohnungen, Carports, Außenstellplätzen und einem Fahrrad / E-Bike Haus. Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoß. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, Dachterrasse oder Balkon.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Anteile an der Grundstücksfläche zur exklusiven Alleinnutzung (Sondernutzungsflächen).

Das Meyn-Haus zeichnet sich aus durch die zentrale Lage zur Innenstadt und dem Hundertwasser-Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe sind ebenfalls vorhanden.

Die hochwertige moderne Ausstattung sowie die barrierearme Erschließung aller Wohneinheiten über ein zentrales Treppenhaus mit Personenaufzugsanlage bietet einen hohen Wohnkomfort. Bei der Wärmeerzeugung wird komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet. Das Haus ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet zur Erzeugung des Gemeinschaftsstromes für Beleuchtung, Aufzug, Wärmepumpen etc.

### **Festpreis (Gesamtkaufpreis):**

Die Kosten für die Erstellung des Bauvorhabens entsprechend der nachfolgenden Leistungsbeschreibung sowie sämtliche Gebühren des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens inklusive der Kosten für Architektenleistungen und der Statik sind im Kaufpreis enthalten. Darüber hinaus beinhaltet der Festpreis (Gesamtkaufpreis) die Kosten des Grundstückanteils, die Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes, die Erschließung sowie die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Kabelanschluss und Telefon. Die Beantragung des Telefon- und Internetanschlusses in der Wohnung muss durch den Käufer auf seine Kosten erfolgen.

Hinweis: Bei den in den Grundrisszeichnungen dargestellten Möbeln und Kücheneinbauten handelt es sich um Möblierungsvorschläge die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

### **Nebenkosten:**

Durch den Kauf entstehende Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie eigene Kosten für Finanzierungsmittel sowie die Einmessungskosten nach der Fertigstellung tragen allein die Käufer.

### **Flächenangaben:**

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind entsprechend der Wohnflächenverordnung ermittelt, wobei Terrassen und Balkone zu 50% berechnet sind. Geringe Toleranzen, die sich durch die Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten.

### **Änderungen:**

Von der Bau- und Leistungsbeschreibung abweichende Ausstattungswünsche oder Änderungen in Bezug auf den Innenausbau sind möglich, insofern sie technisch umsetzbar sind und die planerische Grundkonzeption des Gebäudes nicht verändern. Die Mehrkosten für Planung und Umsetzung der Änderungswünsche sind vom Käufer zu tragen und werden ihm gesondert in Rechnung gestellt.

## 1. Rohbau

### 1.1 Gründung / Sohle

Die Art der Gründung erfolgt nach Wahl des Verkäufers auf Grundlage der statischen Erfordernisse sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Baugrundbegebenheiten und des Bodengutachtens. Im Erdgeschoss wird eine Stahlbetonsohle vorgesehen, die je nach den Erfordernissen aus dem Bodengutachten und nach Wahl des Verkäufers als WU-Konstruktion ausgebildet wird.

### 1.2 Außenwände und Fassadenbekleidung

Die Außenwände vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbetonwänden in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile; Wandstärke und Art der Ausführung richten sich nach den statischen Erfordernissen und der Wahl des Verkäufers. Entsprechend den gestalterischen Vorgaben des Architekten ist für die Fassadenbekleidung der Erd- und Obergeschosse ein mehrschichtiger Wandaufbau mit einer Kerndämmung und einem Verblendmauerwerk vorgesehen. Im Staffelgeschoss besteht die Fassadenbekleidung aus einem Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS), dessen Oberfläche einen Edelputz erhält. Wand- und Dämmstärken entsprechen den Erfordernissen aus Statik und dem EnEV-Nachweis. Als Dekorelemente werden in Teilbereichen Klinkerriemchen vorgesehen.

### 1.3 Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände und tragenden Innenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton (Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile); Wandstärke und Art der Ausführung richten sich nach den Erfordernissen aus Statik und Schallschutz. Wandaufbau- und Wandstärke von Wohnungstrennwänden, die aus statischen Gründen als Leichtbaukonstruktion ausgeführt werden, müssen sich nach den Bauteilvorgaben des jeweiligen Leichtbauwand-Systemherstellers und dem Schallschutz richten.

### 1.4 Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände

Die Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk; die Aufzugsschachtwände als Stahlbetonwände in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile hergestellt; die Wandstärken und die Art der Ausführung richten sich nach den Erfordernissen aus Statik und Schallschutz.

### 1.5 Nichttragende Innenwände in Leichtbauausführung

Sämtliche nichttragende Wände vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss werden in Leichtbauweise erstellt. Die Wände bestehen aus einem Metallständerwerk, erhalten eine Dämmeinlage und werden beidseitig mit Gipskartonplatten doppelt beplankt. Zusätzlich besteht die untere Lage einseitig

im Bereich von Objektbefestigungen in den Küchen und Bädern aus einer OSB-Holzwerkstoffplatte. Grundsätzlich richten sich der Wandaufbau und die Wandstärke nach der Bauteilvorgabe des Leichtbauwand-Systemherstellers. Alle Wände erhalten eine Oberflächenqualität der Qualitätsstufe 3 (Q3). Alternativ zur Leichtbauweise können die nichttragenden Innenwände auch in Mauerwerk erstellt werden.

#### 1.6 **Decken- und Treppenkonstruktion**

Bei den Deckenplatten handelt es sich um Stahlbetondecken. Alle Geschossdecken bestehen aus Filigrandecken entsprechend den Vorgaben aus Statik und Schallschutz. Die Geschosstreppen bestehen aus Stahlbeton und werden gemäß Statik und nach Wahl des Verkäufers in Ortbeton oder als Fertigteil hergestellt, wobei die Sichtseiten ohne weitere Putzbehandlung bleiben und eine Gipsspachtelung erhalten. Der Belag der Treppenläufe und Podeste erfolgt schallentkoppelt; alternativ können die Treppenläufe auch über Tronsolen schallschutztechnisch entkoppelt werden.

#### 1.7 **Terrassen / Balkone und Dachterrassen**

Bei den auskragenden Balkonen handelt es sich um Sichtbetonfertigteilkonstruktionen; Balkonstärke und Ausbildung gemäß Statik, den technischen Herstellungsbedingungen und den gestalterischen Vorgaben des Architekten. Die Oberfläche der Sichtbetonkonstruktion bleibt unbehandelt. Die Balkone erhalten einen Keramikplattenbelag auf einer fachgerechten Unterkonstruktion nach Wahl des Verkäufers. Die Dachterrassen im Staffelgeschoss erhalten ebenfalls eine Abdichtung und einen Keramikplattenbelag. Sie erhalten zusätzlich eine Dämmung, Dämmschichtstärke entsprechend den Vorgaben aus dem EnEV-Nachweis. Vor den Erdgeschoss- Wohneinheiten (Gartenansicht) werden Terrassen (Größe und Lage gemäß Lageplan) angeordnet, die mit einem Betonwerksteinpflaster oder Betonwerksteinplatten nach Wahl des Verkäufers und den gestalterischen Vorgaben des Architekten gepflastert werden.

#### 1.8 **Dachkonstruktion**

Der Dachaufbau Decke über dem Staffelgeschoss besteht aus einer Gefälledämmung (Dämmschichtstärke entsprechend den Vorgaben aus dem EnEV-Nachweis) und einer Abdichtung gemäß Vorgaben des Planungsbüros. Die Abdichtung über dem Staffelgeschoss wird zusätzlich mit einer Dachbekieselung und einem extensiven Gründach versehen. Die Anordnung, Flächengröße und Ausführung nach Vorgabe des Planungsbüros.

#### 1.9 **Geländer Balkone**

Die Geländer der Balkone und Dachterrassen bestehen aus einer Edelstahlkonstruktion mit eingesetzten Sicherheitsglasscheiben. Profilstärke, Art der Befestigung und Farbe entsprechend den statischen Erfordernissen und den gestalterischen Vorgaben des Architekten. In den Treppenhäusern werden Edelstahlhandläufe angebracht

### 1.10 Außensohlbänke und Attikaabdeckungen

Bei den Außensohlbänken handelt es sich um eloxierte und pulverbeschichtete Aluminiumfensterbankprofile mit unterseitiger Anti-Dröhn-Beschichtung; Farbton nach Wahl des Architekten. Alternativ können entsprechend der Fassadengestaltung durch den Architekten die Fensterbänke als Verblendrollschicht ausgeführt werden. Alle bodentiefen Schwellen der Fenster und Fenstertüren erhalten im Bereich der Terrassen-, Balkon- und Dachterrassenaustritte verstärkte Aluminiumsohlbänke auf Konsolen mit Riffelstruktur. Alternativ können vor den Dachterrassen auch ACO-Drainrinnen in den Leibungsbereich geführt werden und als Austritt fungieren. Die Attikabereiche bzw. die oberen Außenwandabschlüsse erhalten eine Abdeckung aus Zinkblech oder Aluminium.

### 1.11 Estriche und Oberflächenbeschichtungen

Die Treppenhäuser erhalten eine Dämmung, eine Trittschalldämmung sowie einen Zementestrich; auf dem ein Oberbelag verlegt wird. Alle Räume inklusive der Treppenhausflure erhalten einen Zementestrich mit Trittschalldämmung (schwimmender Fußbodenaufbau).

### 1.12 Schallschutz

Es wird der baurechtliche Mindestschallschutz eingehalten.

### 1.13 Wärmeschutz

Die Anforderungen für ein Neubauvorhaben gemäß der Energieeinsparverordnung werden eingehalten. Der sommerliche Wärmeschutz erfolgt gemäß Nachweis des Fachplaners grundsätzlich über spezielle Sonnenschutzverglasungen, manuell zu öffnende Fenster (Nachtlüftung) sowie über käuferseitig zu erbringende Innenverschattungseinrichtungen.

## 2. Ausbau

### 2.1 Fenster und Hauseingangstür

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff hergestellt (Farbton innenseitig = weiß; außenseitig = anthrazit) und erhalten eine Isolierverglasung gemäß EnEV-Nachweis. Die Fenster- und Fenstertürflügel erhalten Dreh-Kipp-Beschläge; im Erdgeschoss mit einem erhöhten Einbruchschutz (in Anlehnung an den Sicherheitsstandard RC 2) und abschließbaren Fenstergriffen. Bodentiefe Terrassen- und Balkonelemente erhalten Bodenschwellen mit einer Höhe von 3-5 cm um einen barrierearmen Zugang zwischen den Wohn- und Außenbereichen

zu ermöglichen. Im Staffelgeschoss beträgt die Bodenschwelle 16-18 cm auf Grund der vorgeschriebenen Dämmschicht.

Bei dem Hauseingangstürelement im Erdgeschoss handelt es sich um eine Aluminiumhaustür seidenglänzend mit einem Mehrfamilienhausschloss, 3-fach Automatik mit 2 automatischen Fallriefeln und A-Öffner. Des Weiteren wird eine Klingelanlage sowie eine Video-Gegensprecheinrichtung im Bereich der Haustür installiert.

Sonstiges:

Alle Fenster der Wohneinheiten erhalten automatische über einen Elektromotor betriebene Aufsatzrolläden (inkl. Aluminiumpanzer).

## 2.2 **Innentüren**

Die Innentüren sind als Röhrenspantüren mit glatten Holzzargen, oberflächenfertig weiß, endlackiert vorgesehen. Es werden Drückergarnituren (als Rosettengarnitur) aus Edelstahl zum Materialpreis in Höhe von EUR 20,00 brutto gemäß Bemusterung eingebaut. Die Eingangstüren zu den Wohneinheiten werden als weiße, kunststoffbeschichtete Innentüren, Klimaklasse III, Schallschutzklasse III (37dB Rw), mit Obentürschließer und einem Sicherheitsschloss mit Dreipunktverriegelung – in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC 2 - und Sicherheitsprofilzylinder ausgeführt. Die Türen erhalten eine seitige Türfalzdichtung mit mechanisch absenkbarer Schall-EX-Dichtung. Es wird eine Wechselgarnitur aus Edelstahl mit innen liegendem Drücker und außen liegendem Knauf vorgesehen.

Die Türen der Funktionsräume sowie die Türen der Technikräume werden entsprechend den behördlichen Auflagen und Anforderungen aus dem Brandschutzkonzept als Stahltür mit/ohne Obentürschließer ausgeführt.

Schließanlage

Alle Haus- und Wohnungseingangstüren sowie Zugangstüren zu Abstell-, Funktions- und Gemeinschaftsräumen erhalten Sicherheitsprofilzylinder und werden gleichschließend ausgeführt. Die Schließung (Ausführung mit oder ohne Panikbeschlag) richtet sich nach den Vorgaben aus dem Brandschutzgutachten.

## 2.3 **Bodenbeläge**

Alle Abstell- und Technikräume erhalten einen Fliesenbelag. Die Fahrradräume erhalten einen Bodenbelag aus Betonestrich bzw. Pflasterbelag.

Treppenhäuser:

Vom Erdgeschoss bis zum Staffelgeschoss wird hier ein Fliesenbelag aus Feinsteinzeug mit der Rutschfestigkeitsklasse 9 vorgesehen, Farbton und Verlegerichtung nach Wahl des Architekten. Die Treppenläufe (Auftritte und Setzstufen) und Treppenpodeste erhalten den gleichen Oberbelag.

Wohnungen:

Alle Räume werden mit einem Vinylbelag einschließlich passender Fußleisten zum Materialwert von 20,00 €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Fliesenfußboden zum Materialwert von 35,00 €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis); Rutschfestigkeitsklasse R 9, Standardformate für die Bodenfliesen: 10 x 10 cm bis 33,3 x 33,3 cm oder 30 x 60 cm; Verlegerichtung = orthogonal. In den nicht wandgefliesten Bereichen ist eine entsprechende Sockelfliese (Höhe ca. 6-8 cm aus dem Fliesenmaterial des Bodens) vorgesehen, die aus der jeweiligen Wandfliese hergestellt wird. Die Übergänge zwischen Boden- und Sockelfliesen sowie alle Stöße werden elastisch verfugt.

## 2.4 **Putze, Wand- und Deckenbeläge**

Alle massiven Mauerwerks- oder Betonwände der Wohneinheiten werden mit einem einlagigen Gips-Maschinen-Putz in der Oberflächenqualität Q3 verputzt; die Feuchträume erhalten einen AquaProtect-Putz oder gleichwertig. Alle massiven Wände und Leichtbauwände werden mit einem Malervlies tapeziert und erhalten einen hellen Farbanstrich mit Dispersionsfarbe.

Die Unterseiten der Sichtbetondecken erhalten eine Oberflächenqualität Q3, werden mit einer Raufasertapete tapeziert und mit einem hellen Farbanstrich (Dispersionsfarbe) versehen.

Die Treppenhauswände werden mit einem einlagigen Gips-Maschinen-Putz in der Oberflächenqualitätsstufe (Q3) verputzt. Die Decken, Treppenpodeste und sichtbaren Treppenlaufseiten aus Sichtbeton werden gespachtelt (Oberflächenqualität Q2). Alle Treppenhauswände, -decken, -podeste sowie die sichtbaren Treppenlaufseiten erhalten einen hellen Farbanstrich mit Dispersionsfarbe.

Die Bäder werden mit Wandfliesen (Steingutfliesen) - im Bereich der Waschbecken und Toiletten bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie bis zu einer Höhe von 2,40 m im Bereich der Duschen - zum Materialwert von 35,00 €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis) ausgestattet.

## 2.5 **Heizungsinstallation**

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eines namhaften Herstellers mit Ventilatoren-Außeneinheiten. Die Wärmeverteilung erfolgt über vertikale Versorgungsstränge in die Geschosse. Alle Räume in den Wohneinheiten erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Leitungsstränge der Fußbodenheizung werden je Wohneinheit in Fußbodenheizungsverteiler zusammengeführt. In der Heizungsverteilung befinden sich zusätzlich diverse Absperrvorrichtungen und ein Wärmemengenzähler zur Verbrauchsmessung. Die Bäder sind zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet (ggf. können auch elektrische Handtuchheizkörper eingesetzt werden). Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt nach DIN und nach Wärmebedarfsberechnung. Das Treppenhaus und die Abstellräume erhalten je nach Notwendigkeit entsprechend der Wärmebedarfsermittlung stationäre Heizkörper (ggf. können auch elektrische Heizkörper eingesetzt werden).

## 2.6 Sanitärinstallation

Für das gesamte Objekt wird ein gemeinsamer Hausanschluss vorgesehen. Von hier aus wird jede Wohneinheit mit Trinkwasser versorgt. Die Verteilung erfolgt über Metallverbundrohre in Schächten in den einzelnen Nutzungseinheiten. Jede Wohnung erhält eine Frischwasserstation zur Abnahme des hier erzeugten Trinkwarmwassers. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wasserzähler. Für die sanitären Objekte sind Markenfabrikate im Farbton weiß wie folgt vorgesehen.

### Bad

- Wandhängendes WC mit WC-Sitz/Deckel, (mit Absenkautomatik), mit Unterputzinstallationsbaustein, Betätigungsplatte)
- Waschtischanlage ca. 60 x 47 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Duschwannenanlage; bodengleich gefliest mit Einlaufrinne; Abmessungen gemäß Darstellung im Grundriss  
Ausstattung: Thermostatmischbatterie, Wandstange &, Schlauchanschluss, Duschvorhanganlage

### Waschmaschine / Trockner / Geschirrspüler:

Die Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondens-Wäschetrockner wird an der gemäß Grundriss dargestellten Position installiert.

Im Küchenbereich ist die Anschlussmöglichkeit (Kalt- und Schmutzwasser) für einen Geschirrspüler vorgesehen.

## 2.7 Lüftung

Für die Wohnungen wird eine Wohnraumlüftung in Anlehnung an die DIN 1946-Teil 6 mittels Einzelraumventilatoren (Abluft) in den innen liegenden Räumen (z. B. Bäder oder Abstellräume) und je nach Abluftbedarf in den Küchen vorgesehen. Die Abluft wird über zentrale Abluftleitung über das Dach geführt. Für die Küchen sind seitens des Käufers ausschließlich Dunstabzugshauben für den Umluftbetrieb vorzusehen. Die Luft-Nachströmung erfolgt über Falzlüfter in den Fenstern und entsprechende Türunterschnitte und/oder Überströmdichtungen.

## 2.8 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Richtlinien und Bestimmungen der Verteilnetzbetreiber (VNB) vorgenommen. Sie beinhaltet den Hausanschluss für Strom, Telefon, Kabelfernsehen. Für jede Nutzungseinheit ist eine Unterverteilung mit einem eigenen Verbrauchszähler vorgesehen. Für die Gemeinschaftsanlagen wie z. B. Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Außenbeleuchtung, etc. wird zusätzlich ein Allgemeinzähler vorgesehen. Die Installation in den Wohneinheiten und im Treppenhaus erfolgt als Unterputz-Installation. Die Installation der Technik- und Abstellräume der Müll- und

Fahrradabstellbereiche erfolgt als Aufputz Installation. Die Abstellräume hier erhalten eine Aufputz Installation in Feuchtraumausführung. Die Leitungsführung erfolgt auf Kabelrinnen und in PVC-Schutzrohr. Für die Wohneinheiten ist ein Schalterprogramm in Flächenausführung, Farbe reinweiß z. B. Fabrikat/Typ: Jung/LS 990 oder gleichwertig - gemäß Bemusterung - vorgesehen. Schalter für Außenrolläden und Raumthermostate (Fußbodenheizung) werden in Anlehnung an das Schalterprogramm ausgeführt.

### **Gemeinschaftstreppe**

Die Beleuchtungsschaltung der Decken- oder Wandleuchten erfolgt über Bewegungsmelder, die in jeder Geschossebene installiert werden. Die Leuchten Ausstattung erfolgt gem. Gestaltung des Architekten.

Vor jeder Wohnungstür ist ein Klingeltaster vorgesehen; am zentralen Haustürelement des Erdgeschosszuges eine Haupt-Gegensprechstelle mit Videooption. Die Art und Ausführung erfolgt nach Bemusterung und Wahl des Architekten und des Verkäufers.

### **Abstellräume:**

Die Abstellräume und Technikräume werden mit einer Beleuchtung versehen.

### **Wohnungsnutzung:**

Die Ausstattung der einzelnen Räume innerhalb der jeweiligen Wohnung mit Elektroanschlüssen erfolgt in Anlehnung an DIN 18015 (RAL-RG 678), Ausstattungswert 1. Im Einzelnen ist die Ausstattung der Räume wie folgt vorgesehen:

#### **Diele/Flur (je Raum):**

- Jeweils in Abhängigkeit der Größe 1 bzw. 2 Deckenauslässe in Aus-/Wechselschaltung (1/2 Schalter), bei mehr als 2 Schaltstellen als Taster-Fernschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür
- 1 Gegensprechstelle zur Hauseingangstür mit Türöffner-Funktion, Videooption und Klingelanlage, zusätzlicher Klingeltaster an der Wohnungseingangstür
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Datenanschlussdose

#### **Bad:**

- 1 Decken- und 1 Wandauslass jeweils mit einer Ausschaltung. Der Ausschalter für die Deckenleuchte wird zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum genutzt
- 1 Doppelsteckdose im Bereich des Waschbeckens

### Schlafen:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür
- 1 Einzelsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Radio-, TV-, Anschlussdose
- 1 Datenanschlussdose

### Küche:

- 1 Deckenauslass und ein Wandauslass für Unterschrankbeleuchtung in Serienschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich Lichtschalter
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen als Arbeitsplatzsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Herdanschlussdose
- je 1 Einzelsteckdose für Mikrowelle, Geschirrspüler, Umlufthaube, Kühlschrank, Gefrierschrank

### Wohnen/Essen:

- 2 Deckenauslässe mit einem Serienschalter (2 Schaltungen)
- 1 Einzelsteckdose im Bereich Lichtschalter
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 2 Radio-, TV-Anschlussdosen
- 1 Datenanschlussdose

### Gast/Arbeiten:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Radio-, TV-Anschlussdose
- 1 Datenanschlussdose

### HWR / Abstellraum:

- 1 Deckenauslass mit einer Ausschaltung zum gemeinsamen Schalten der Abluft im Raum
- 1 Einzelsteckdose im Bereich der Tür

### Waschmaschine / Trockner

- 1 Einzelsteckdose für Waschmaschine je nach Darstellung im Grundriss
- 1 Einzelsteckdose für Wäschetrockner je nach Darstellung im Grundriss

## Balkone & Terrassen

- Terrassen / Balkone: 1 Einzelsteckdose als Außensteckdose mit beleuchtetem Ausschalter im Innenbereich
- Dachterrassen: 2 Einzelsteckdosen als Außensteckdosen mit beleuchtetem Ausschalter im Innenbereich
- 1 Wandleuchte nach Wahl des Verkäufers und Architekten mit einer Ausschaltung im Innenbereich

## Rauchwarnmelder:

Alle Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Gästezimmer erhalten Rauchwarnmelder im Akkubetrieb.

## Hinweis/Änderungen:

Die aufgeführte Ausstattung der Räume gilt nur dann, wenn die Räume in den jeweiligen Wohneinheiten vorhanden sind.

Änderungswünsche in Bezug auf Anzahl und Anordnung der Elektroinstallationen können nur dann berücksichtigt werden, wenn sie dem Verkäufer im Rahmen des Baufortschritts rechtzeitig bekannt gegeben werden. Die Umsetzung der Installationen erfolgt ansonsten nach Vorgabe des Verkäufers.

## Vorschriften:

Bei der Planung und Ausführung der elektrotechnischen Installationen werden die jeweils gültigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, die technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Verteilnetzbetreibers (VNB), die Landesbauordnung sowie die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes beachtet.

## Leitungsnetz:

Das Leitungsnetz wird ab dem Hausanschluss/Hauptverteiler als 5-adriges TT - Netz ausgeführt. Die Leitungsverlegung zwischen der Niederspannungshauptverteilung bzw. den Zählerplätzen und den einzelnen Etagenverteilern erfolgt horizontal auf Kabelrinnen und vertikal in den Installationsschächten auf Kabelsteigern bzw. in Stahlblechkanälen.

## Medienetz:

Bei den Telefon- und Datendosen handelt es sich um sogenannte Netzwerkanschlussdosen in CAT6 Ausführung, die mit einer CAT7 Verkabelung versehen werden und somit Internet und EDV kompatibel sind. Die CAT 7 Verkabelung erfolgt innerhalb der Wohneinheit sternförmig in Leerrohren zum Medienverteiler, von der aus alle Endgeräte (wie z. B. Telefon, Router, PC – Internet & T Home) miteinander vernetzt werden können. Der Anschluss des jeweiligen Medienverteilers in den Wohneinheiten erfolgt über eine Telefonleitung aus dem Hausanschlussraum im Erdgeschoss.

### 3. Aufzug

Die Aufzugskabine wird als Stahlrahmenkonstruktion geliefert; die Kabinenwände und Kabinendecke bestehen aus einer geschliffenen Edelstahlblechverkleidung. Der Kabinenboden erhält den gleichen Oberbelag wie die Treppenhäuser. Die Beleuchtung wird als LED-Leuchte in die Decke integriert. An der Aufzugsrückwand wird über dem Edelstahlhandlauf ein Spiegel angeordnet. Der Personenaufzug erschließt alle Geschosse und wird für mindestens 6 Personen ausgelegt.

### 4. Außenanlagen

#### 4.1 Allgemein:

Die Außenanlagengestaltung und die Bepflanzung erfolgen nach Angaben des Architekten und in Anlehnung an die Darstellungen im Lageplan. Die allgemeine Zuwegung zu den Hauseingängen, sowie der befestigten Fläche der Müllbereiche und Fahrradstellplätze werden mit Betonwerksteinpflaster oder mit Gehwegplatten fachgerecht im Sandbett verlegt. Die PKW-Außenstellplätze, und die Zufahrten zu den Stellplätzen erhalten ein Betonwerksteinpflaster. Einige Parkplätze werden so angelegt bzw. gepflastert, dass eine Carportanlage errichtet werden kann, wenn dies baurechtlich möglich ist.

#### 4.2 Regen- und Schmutzwasserleitungen:

Die Regen- und Schmutzwasserentwässerungen erfolgen - entsprechend der Fachplanung und der Entwässerungsgenehmigung des Abwasserzweckverbandes Uelzen.

#### 4.3 Briefkastenanlage:

Die Briefkastenanlage wird im Hauptzugangsbereich angeordnet. Die Ausführung erfolgt gemäß gestalterischer Vorgabe des Architekten.

#### 4.4 Fahrradstellplätze:

Fahradstellplätze sind in ausgewiesenen Bereichen (Fahrradhaus und zusätzliche Abstellfläche) auf dem Grundstück vorgesehen.

#### 4.5 Sondernutzungsflächen:

Die Kfz-Stellplätze und die Flächen vor den Wohnungen im Erdgeschoss (gemäß Anlage) werden als Sondernutzungsflächen den Eigentümern zugeordnet.

#### 4.6 Photovoltaikanlage:

Auf dem Dach des Gebäudes wird von der Marienberg & Bruch Projektgemeinschaft GbR eine Photovoltaikanlage installiert. Diese liefert an die Wohnungseigentümergeinschaft Strom, der als Gemeinschaftsstrom verwendet wird. Hierzu wird in der Teilungserklärung ein entsprechendes Nutzungsrecht (Dienstbarkeit) eingetragen. Die Vergütung für den Strom wird deutlich unter dem Grundversorgungstarif der Stadtwerke Uelzen liegen. Dies wird ebenfalls in der Teilungserklärung festgehalten.

#### 4.7 Glasfaserkabel:

Die Marienberg & Bruch Projektgemeinschaft GbR hat bei der Lünecom Kommunikationslösungen GmbH einen Antrag auf Verlegung eines kostenlosen Glasfaseranschlusses für das Gebäude beantragt. Ob dies realisiert wird und wenn ja wann, ist noch nicht geklärt und liegt in der Entscheidung der Lünecom ob die Gr. Liederner Straße ein Ausbaugelände für Glasfaser wird.

### 5. Sonstiges

Abweichungen von dieser Baubeschreibung oder von Bauzeichnungen, die nach Ermessen der Bauleitung zweckmäßig, durch widrige Verhältnisse notwendig, durch statische Erfordernisse oder behördliche Auflagen bedingt sind oder im Rahmen des Zumutbaren liegen und keine Wertminderung darstellen, gelten als vornherein genehmigt, ohne dass daraus gegenseitige Ansprüche erwachsen. Die endgültigen Maße für die Planung von Küchen, Einrichtungsgegenständen, etc. sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Die Abmessungen, Anzahl und genaue Positionierung von Rohrkästen bzw. Installationsschächten sind erst nach der Leitungs-, Rohrverlegung verbindlich.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Architekten.

Die in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben (Flächenangabe nach Wohnflächenverordnung) sind Rohbaumaße und unverbindliche Richtmaße. Im Rahmen zulässiger Bautoleranzen sind Abweichungen möglich und zu akzeptieren.

Die eventuell gezeigten Möblierungen / Einbauten und Einbauküchen sowie eventuell gezeigte von der Baubeschreibung abweichende Sanitärobjekte gelten als Einrichtungsvorschlag und gehören nicht zum Lieferumfang.

#### GEWÄHRLEISTUNG, WARTUNG, PFLEGE, ZWISCHENANSTRICHE

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und nach dem notariellen Kaufvertrag; bei Anstrich für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (insbesondere außenliegende Holzteile), sind entsprechend den Vorgaben des Farbherstellers (Zeitabstände) Zwischenanstriche durch die Wohnungseigentümergeinschaft vorzunehmen.

Für Mängel an beweglichen und elektrischen Teilen beträgt die Verjährungsfrist 6 Monaten nach Abnahme.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie kriechen und schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Gewährleistung bezieht sich nicht auf die normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen. Sollen die Anstriche (innen und außen) ihre erforderliche Schutzwirkung beibehalten, so bedürfen sie der regelmäßigen Erneuerung. Diese Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu halten, ist Sache des Käufers. Das gilt ebenfalls für die Beseitigung von Schwind- und Setzungsrissen, die sich eventuell aus dem Gesamttrocknungsprozess des Gebäudes ergeben können.

Bei dauerelastischen Fugen handelt es sich um Wartungsfugen die gem. DIN 52460 in regelmäßigen Zeitabständen geprüft und ggf. erneuert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden. Sie unterliegen insofern nicht der Gewährleistung. Dieses bezieht sich auf die Boden- und Wandanschlussfugen (Sockel) sowie die evtl. Verfüzung der Sanitärobjekte und dauerelastische Wandanschlüsse.

Boden- und Wandschlussfugen im Bereich der Fußleisten, die aufgrund Setzung, Austrocknung (Schwinden / Kriechen) und unterschiedliche Belastung des Estrichs entstehen und innerhalb der Maßtoleranzen liegen, stellen keinen Mangel dar.

Die laufende Wartung z. B. der technischen Anlagen wie z. B. Generatoren, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen Garagentoren ist Aufgabe der Eigentümer. Es wird darauf hingewiesen, dass unbedingt Wartungsverträge für sämtliche beweglichen Teile sowie mechanische Einrichtungen abzuschließen sind, um u. U. die Voraussetzung der Gewährleistung zu erfüllen.

Für die Bauausführung des Projektes ist die vorstehende Baubeschreibung maßgebend. Ihre

Aufgabe ist es die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren. Sie kann nicht detailliert und umfassend alle Punkte eines solchen Bauvorhabens beschreiben.

Aufgrund von behördlichen Auflagen und / oder einer technischen bzw. planerischen Weiterentwicklung beziehungsweise durch Programmumstellungen der ausgewählten Hersteller kann es zu Änderungen und Ergänzungen von Zeichnungen kommen. Die Änderungen müssen mindestens gleichwertig oder wertsteigernd sein und dürfen sich insgesamt nicht wertmindernd auswirken. Ansprüche, die daraus resultieren, können grundsätzlich nicht hergeleitet werden.

Für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen maßgebend. Insbesondere die jeweiligen Gesetze und Verordnungen, geltende DIN- und VDI-Richtlinien sowie weitere technische

Richtlinien zum Zeitpunkt des Bauantrages. Veränderungen, die sich bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber ergeben, obliegen keinem Rechtsanspruch und gelten nicht als vertraglich vereinbart.

**Die Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages.**

Marienberg & Bruch Projektgemeinschaft GbR

Uelzen, 07.06.2023