

Baubeschreibung



**Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit
zwei Wohneinheiten und einer Garage**

**Stoppelberg 38 u. 38a
47533 Kleve-Reichswalde**

**Bauherr: B & L Planbau GmbH & Co.KG
Am Kirchplatz 7
46499 Hamminkeln-Dingden**

Präambel

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerklich solider Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik. Die Grundlagen der gesamten Ausführung bilden die Baugenehmigung, die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen und die Baubeschreibung. Die Gewährleistungsansprüche des Käufers richten sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Gewährleistungsansprüche in Bezug auf Mängel am Bauwerk betragen somit 5 Jahre ab Abnahme.

Ausgenommen sind Anstriche, elastische Fugen, bewegliche Bauteile sowie Einbauteile, die einem natürlichen Verschleiß unterliegen. Hier gilt eine Gewährleistungszeit von 2 Jahren, bei nachweislich regelmäßiger Pflege/Wartung.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

Inhaltsverzeichnis:

A) Bauart und Konstruktion

01. Allgemeine Hinweise
02. Beton- und Maurerarbeiten
03. Dämmarbeiten
04. Zimmererarbeiten
05. Dachdeckerarbeiten
06. Spenglerarbeiten
07. Verputz- und Trockenbauarbeiten
08. Estricharbeiten
09. Metallbauerarbeiten

B) Technische Ausstattung

10. Heizung
11. Sanitäre Installation
12. Sanitäre Einrichtungsgegenstände
13. Elektroinstallation / Elektroausstattung

C) Ausbau der Wohnungen

14. Treppen
15. Fliesenarbeiten
16. Natur- und Betonwerksteinarbeiten
17. Bodenbeläge
18. Malerarbeiten
19. Schreinerarbeiten
20. Fensterarbeiten
21. Rollläden

D) Sonstiges

22. Baureinigung
23. Müllentsorgung
24. Außenanlage
25. Allgemeines
26. Technische Informationen
27. Sonder- bzw. Änderungswünsche

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

A) Bauart und Konstruktion

1. Allgemeine Hinweise

1.1 Vorwort

Das Bauvorhaben umfasst ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten in Massivbauweise mit 2 Fertiggaragen und 2 Stellplätzen.

Das Bauvorhaben wird vom Stoppelberg mit den Eingängen und Garagen erschlossen.

1.2 Normenstand

Die Grundlagen der gesamten Ausführung bilden die Baugenehmigung in Verbindung mit den anerkannten Regeln der Technik in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sowie den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Des Weiteren werden die einschlägigen DIN-Normen mit ihren ergänzenden Bestimmungen in der Fassung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung eingehalten, sofern in den weiteren Vertragsunterlagen keine abweichenden Regelungen zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden.

Die im Folgenden beschriebene Grundausstattung der vier Reihenhäuser berücksichtigt die anerkannten Regeln der Technik.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder sich als technisch notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Erwerbers betreffen, zulässig, soweit sie nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Sollten für Sie besondere Punkte in Planung und Ausführung wichtig sein und in den Unterlagen nicht erschöpfend beschrieben werden, bitten wir um konkrete Nachfrage, welche wir gerne beantworten werden. Im Übrigen ist der Veräußerer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Bei funktionell und qualitativ gleichwertiger Ausführung kann von dieser Baubeschreibung abgewichen werden.

1.3 Baubeschreibung Pläne

Weichen die Pläne von der Baubeschreibung ab, hat die Baubeschreibung Vorrang. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbau-Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

1.4 Statik

Alle tragenden Teile sind nach statischen und konstruktiven Erfordernissen bemessen.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

1.5 Wärmeschutz

Die Bauausführungen des Hauses und der Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2024 (GEG 2024). Der Hausverwaltung/Eigentümergeinschaft wird nach Baufertigstellung und Übergabe ein gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erstellter Energieausweis (GEG 2024) ausgehändigt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser keine Angaben zum tatsächlichen nutzerbedingten Energieverbrauch des Vertragsgegenstandes enthalten kann.

1.6 Brandschutz

Das Haus erfüllt die Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung NRW.

1.7 Schallschutz

Der Schallschutz wird entsprechend DIN 4109 ausgeführt. Darüber hinaus wird für die das Mehrfamilienhaus mit den 4 Wohneinheiten ein Luft- und Trittschallschutz gemäß den Vorschlägen für erhöhten Schallschutz nach Beiblatt 2 zu DIN 4109 gewählt.

2. Beton- und Maurerarbeiten

2.1 Gründung

Die Fundamente werden auf Grundlage der geprüften statischen Berechnungen und unter Beachtung des Bodengutachtens erstellt.

Die Bodenplatte wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt.

2.2 Wände

Umfassungswände Erdgeschoss und Dachgeschoss:

Mauerwerkswände (Kalksandsteinziegel) bei erdberührten Bereichen gedämmt mit Perimeterdämmung, außerhalb erdberührter Bereiche Kalksandsteinwände mit außenliegender Wärmedämmung aus Mineralwolle/EPS.

Gebäudetrennwände aller Geschosse:

Kalksandsteinziegel. Vereinzelt können Ausfertigungen mit Stahlbetonwänden, nach Vorgabe des Statikers bzw. nach Vorgabe des Schallschutznachweises erfolgen.

Tragende Innenwände:

In der Regel Kalksandsteinmauerwerk 10,0 cm - 15,0 cm, wo statisch/ konstruktiv notwendig aus Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände:

Die nichttragenden Innenwände werden als 10,0 cm Kalksandsteinmauerwerk oder als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände hergestellt. Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise. Zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.

2.3 Decken

Stahlbetondecken vom EG und DG.

Decken im EG u. OG werden verspachtelt, mit einem Glattvlies tapeziert und gestrichen.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

3. Dämmarbeiten

3.1 Außenwände

Die Gebäudeaußenwände werden nach der GEG-Berechnung (2024) gedämmt. Dies erfolgt im Erdgeschoss mittels Perimeterdämmung im Spritzwasser- und Erdbereich darüber hinaus bis zum Obergeschoss mittels Mineralwolle. Das Ober- u. Dachgeschoss mittels expandiertem Polystyrol (EPS).

3.2 Dach

Wärmedämmung auf der Betondecke des Dachgeschosses aus expandiertem Polystyrol (EPS) in Form einer Gefälledämmung gemäß GEG 2024 und Anforderungen des Brandschutzes.

4. Zimmererarbeiten

Bei diesem Bauvorhaben fallen keine Zimmererarbeiten an.

5. Dachdeckerarbeiten

5.1 Dachaufbau

Aufbau von innen nach außen:

Gipsspachtel, Betondecke, Gefälledämmung (EPS), Bitumenschweißbahn, Gründach

6. Spenglerarbeiten

6.1 Dachrinnen, Fallrohre, Anschlüsse

Dachrinnen, Ablauf- und Fallrohre, Verwahrungen, Mauerwerksabdeckungen und teilweise Wandbekleidung in Zinkblech (z.B. Rheinzink). Sofern das vorstehende Produkt vom Hersteller nicht lieferbar ist, wird der Verkäufer ein Produkt, das in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar ist, verbauen.

7. Verputz- und Trockenbauarbeiten

Alle verputzten oder gespachtelten Oberflächen in Qualitätsstufe 2 (Q2).

7.1 Außenputz

Außenwände über Erdreich mit mehrlagigem Putzsystem (WDVS) und Edelputz als Oberputz. In Teilbereichen Modellierputz nach Konzept des Architekten. Im Spritzwasserbereich als Sockelputz nach entsprechenden Herstellervorgaben.

7.2 Innenputz

KS-Ziegel- oder Betonwände (wenn vorhanden) in den Wohnungen erhalten einlagigen Gipsputz mit geglätteten Oberflächen, in den Bädern AquaProtect Putz.

Deckenuntersichten werden innerhalb der Wohnungen mit Fleckspachtelung gespachtelt.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

7.3 Trockenbau

Die Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise werden als 2fach beplankte Gipskartonwände erstellt. Zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.

8. Estricharbeiten

8.1 Erd-, und Obergeschoss

Schwimmender Estrich in allen Räumen des Wohnhauses mit Wärme- und Trittschalldämmung.

9. Metallbauerarbeiten

9.1 Balkone u. Balkonabsturzgitter

Die Balkone sind freistehende Fertigteilebalkone aus Stahl/Alu und erhalten beschichtete Stahl- oder Alustabgeländer nach Farbkonzept des Architekten.

9.2 Treppengeländer

Stahl- oder Alukonstruktion beschichtet nach Farbkonzept des Architekten, Handläufe aus Edelstahl.

B) Technische Ausstattung

10. Heizung

10.1 Heizung allgemein

Wärmeerzeugung unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG2024) durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, vollautomatisch geregelt nach der Außentemperatur zur Deckung der Gebäudeheizlast nach DIN EN 12831. Sollte aus technischen Gründen die Wärmeversorgung über die vorgenannte Luft-Wasser-Wärmepumpe nicht erfolgen, behält sich der Bauträger vor, eine anderweitige Wärmeversorgung zu wählen.

10.2 Fußbodenheizung

Das Haus wird auf Grundlage der Heizlastberechnung mit einer Fußbodenheizung über diffusionsdichte Kunststoffrohre beheizt. Jede Etage besitzt dabei eine eigene Heizkreisabspernung.

Bei Bedarf mit Zusatz-Handtuchwärmer in Bädern und Duschen, angeschlossen über den Heizkreisverteiler. Alle beheizten Räume, außer Flure und Nebenräume, erhalten, wenn technisch möglich, einen Raumthermostat.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

11. Sanitäre Installation

11.1 Sanitärinstallation

Abwasserleitungen aus Kunststoffrohren bei senkrechten Fallsträngen bzw. Leitungen für den Anschluss der sanitären Einrichtungsgegenstände an die Fallstränge. Trinkwasser- und Sanitärverteilungen (kalt, warm und Zirkulation) aus Edelstahl, die Anbindeleitung in Mehrschichtenverbundrohr. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gewisse Schallentwicklungen auftreten können, welche gegen keine einschlägigen Vorschriften verstoßen.

12. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die serienmäßig vorgesehenen Sanitäreinrichtungsgegenstände in Bädern und WC's werden in der Sanitärfarbe weiß ausgeführt. Alle Armaturen sind verchromt.

12.1 Waschtischanlage

Waschtisch in Sanitärporzellan aus dem Programm von Villeroy & Boch Subway 2.0, Einhebelmischbatterie, Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style verchromt. Sofern die vorstehenden Produkte vom Hersteller nicht lieferbar sind, wird der Verkäufer Produkte, die in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar sind, verbauen.

12.2 WC-Anlage

Sowohl das Wand-Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan als auch der WC-Sitz und Deckel stammen aus dem Programm von Villeroy & Boch Subway 2.0. Betätigungsplatte vorne/oben, Fabrikat Geberit, Serie Sigma weiß 2-Mengen-Spülung. Sofern die vorstehenden Produkte vom Hersteller nicht lieferbar sind, wird der Verkäufer Produkte, die in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar sind, verbauen.

12.3 Badewanne

Einbauwanne aus emailliertem Stahl, Fabrikat Kaldewei, Serie Advantage Saniform Plus, mit Unterputz-Wannenarmatur, Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style rund verchromt und Wannenbrauseset, Fabrikat Nikles Stick verchromt. Sofern die vorstehenden Produkte vom Hersteller nicht lieferbar sind, wird der Verkäufer Produkte, die in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar sind, verbauen.

12.4 Dusche

Sehr flache Einbauwanne Fabrikat Vigour, Serie derby Mineralguss und Aufputz-Brausearmatur Fabrikat Hansa, Serie Vantis Style rund verchromt sowie Brauseset Fabrikat Nikles Stick verchromt und Regenfall-Kopfbrause Fabrikat Nikles Piano Round 300 mm. Sofern die vorstehenden Produkte vom Hersteller nicht lieferbar sind, wird der Verkäufer Produkte, die in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar sind, verbauen.

12.5 Waschmaschinenanschluss

Waschmaschinenanschluss bestehend aus Kaltwasserzulauf, Ablauf und Steckdose.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

12.6 WC-Papierhalter, Badspiegel, Handtuchhalter, Wannengriffe, Duschtrennwände

Erfahrungsgemäß werden gerade diese Ausstattungsgegenstände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Daher passen bereits durchgeführte Bohrungen in den Fliesen oftmals nicht für die persönlichen Ausstattungsgegenstände. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet.

12.7 Küche

Diese Bereiche sind für eine käuferseitige Ausstattung mit deren Küchen vorgesehen. Die Eckventile für Kalt- und Warmwasser sowie der Ablauf befinden sich an der Installationsschachtwand auf Putz.

Die von der Küchenplanung abhängige, eventuell notwendig werdende Verlegung der Anschlüsse muss durch den Erwerber oder seine beauftragte Küchenbaufirma eigenverantwortlich und auf eigene Rechnung nach der Übergabe auf Putz durchgeführt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass beim Kucheneinbau eine konsequente schalltechnische Entkoppelung zu den aufgehenden Bauteilen (Wänden) zu erfolgen hat.

Um eine Geruchsbelästigung Dritter zu vermeiden und den Belangen dem GEG gerecht zu werden, darf nur eine Küchenumluftanlage in Verbindung mit einem

geeigneten Filter betrieben werden. Eine Abluftanlage ins Freie kann insbesondere deswegen auch als Sonderwunsch nicht zur Ausführung kommen.

12.8 Terrassen

Sofern eine Terrasse mit Anschluss an einen Garten geplant ist, erhält diese eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle.

12.9 Kanalisation

In den Vorgärten / Gärten können sich Abwasser- und Regenwasserschächte mit sichtbaren Deckeln befinden.

13. Elektroinstallation / Elektroausstattung

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird gemäß VDE-Vorschriften ausgeführt. Die Elektro-Unterverteilungen mit den Sicherheitsautomaten und FI-Schutzschaltern befinden sich in den Wohnungen. Neben bzw. über der Elektro-Unterverteilung ist eine eigene Multimedia-Verteilung (gleich wie Elektro-Unterverteiler jedoch mit geschlitzter Türe) vorgesehen. An dieser Stelle können z.B. der Router, die Telefonanlage etc. angeschlossen werden.

Alle Elektroleitungen mit Ausnahme der Garagen werden unter Putz verlegt. Die Stromleitungen innerhalb des Hauses (bis auf diejenigen in den Gipskartonwänden) werden verrohrt ausgeführt, die Stromzähler befinden sich im Technikraum (HAR).

Alle Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Kind) erhalten eine Antennendose. Die Versorgung mit Fernsehen und Hörfunk erfolgt über eine Sat-Anlage.

Die Sicherungsverteilung mit allen erforderlichen Sicherheitsautomaten wird jeweils im Technikraum (HAR) in einem Aufputz-Verteilerkasten untergebracht. Es werden weiße Schalter und Steckdosen des Fabrikats Gira Typ E2 eingebaut.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

Alle Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Kind) erhalten eine LAN-Dose (Internetanschluss). Die LAN-Dosen werden ausgehend von der Multimedia-Verteilung sternförmig im Leerrohr verlegt. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen.

Jede Wohnung erhält eine Klingelanlage mit einem Klingeltaster und Gong.

Für Wohnungen und Wohngebäude besteht seit 01.01.2013 die Verpflichtung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure zu den Schlafräumen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Es werden Rauchwarnmelder des Fabrikats Gira 114502 Basic Q verbaut.

Das Schalterprogramm Fabrikat Gira Typ E2 weiß wird gemäß nachfolgender Ausstattungsliste ausgeführt. Sofern das vorstehende Produkt vom Hersteller nicht lieferbar ist, wird der Verkäufer ein Produkt, das in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar ist, verbauen.

Die Ausstattung der einzelnen Räume (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroplaners) ergibt sich wie folgt:

Wohnzimmer/Essen:

1 Dreifachsteckdose, 1 Doppelsteckdose, 3 Einfachsteckdosen, 2 Deckenlichtauslässe, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel und Blindabdeckung, 2 Lichtschalter, Rollladenschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Schalter für Außenlicht, 1 Raumthermostat

Schlafen:

1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel, 2 Lichtschalter, Rollladenschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder

Kind:

1 Dreifachsteckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose, 1 Deckenlichtauslass, 1 Antennendose, 1 Telefondose mit Kabel, 2 Lichtschalter, Rollladenschalter an Fenstern nach Fensteranzahl, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder

Bad:

2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose (für Waschmaschine - sofern im Plan vorgesehen), 1 Einfachsteckdose (für Trockner - sofern im Plan vorgesehen), 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 2 Lichtschalter, 1 Raumthermostat, Rollladenschalter an Fenstern nach Fensteranzahl

Gäste WC:

1 Doppelsteckdosen, 1 Deckenlichtauslass, 1 Wandlichtauslass, 2 Lichtschalter

Küche:

2 Doppelsteckdosen, 1 Einfachsteckdose (für Kühlschrank), 1 Einfachsteckdose (für Dunstabzug), 1 Einfachsteckdose (für Geschirrspülmaschine), 1 Einfachsteckdose (geschaltet, für Hängeschrankbeleuchtung), 1 Herdanschluss, 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter, Rollladenschalter an Fenstern nach Fensteranzahl

Diele/Flur:

2 Einfachsteckdosen, 2 Deckenlichtauslässe (je nach Erfordernis), 4 Lichtschalter, 1 Telefondose mit Kabel, 1 Rauchmelder

Abstellraum/Hauswirtschaftsraum:

3 Einfachsteckdosen, 1 Deckenlichtauslässe, 1 Lichtschalter, 1 Einfachsteckdose (für Waschmaschine - sofern in Plan vorgesehen), 1 Einfachsteckdose (für Trockner - sofern in Plan vorgesehen)

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

Terrasse/Balkon:

1 Außensteckdose je Wohnung (bei Terrassen von innen schaltbar), 1 Außenleuchte je Balkon oder Terrasse (von innen schaltbar). Ein Elektroanschluss für den bauseitigen Einbau einer Markise ist vorgesehen.

C) Ausbau

14. Treppen

14.1 Treppe

Stahlbetontreppe als Innentreppe gerade oder Viertel gewandelt mit aufgesattelten Holzstufen aus Mehrschichtplatte und Vinylbelag.

15. Fliesenarbeiten

Im Festpreis enthalten sind Feinsteinzeug für den Boden und Markenfliesen für die Wände, beide im Format 30x60 cm (25,00€/qm inkl. MwSt.). Auf Sonderwunsch abgerechnet werden Änderungen der im Festpreis enthaltenen Fliesen sowie Bordüren, Mosaikfliesen, Dekorfliesen und andere Verlegearten. Diese sind nicht im Standardprogramm enthalten. Material- und Verlegekosten hierfür werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

15.1 Wandfliesen

Keramische Wandfliesen an den Wänden in Bädern, in weiß matt oder glänzend, oder beige matt oder glänzend. In den Duschbereichen raumhoch, ansonsten umlaufend, ca. 1,2 m hoch (auf Höhe der Abkofferungen). An den Außenecken und Kanten von Vormauerungen und Schächten werden Profilabschlussschienen aus Kunststoff gesetzt.

Sofern vorstehende Produkte vom Hersteller nicht lieferbar sind, wird der Verkäufer ein Produkt, das in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar ist, verbauen.

15.2 Bodenfliesen

Die Böden der Bäder erhalten Feinsteinzeug, in den Wahlfarben beige oder grau. Die Fliesen werden im Kreuzverband verlegt. Sofern das vorstehende Produkt vom Hersteller nicht lieferbar ist, wird der Verkäufer ein Produkt, das in optischer und qualitativer Hinsicht vergleichbar ist, verbauen.

16. Natur- und Betonsteinarbeiten

16.1 Fensterbänke

Ausführung der Innenfensterbänke mit Ausnahme der Bäder in Naturstein. Fensterbänke in Bädern werden gefliest.

16.2 Terrassen

Die Terrassen werden mit Betonsteinpflaster (20x10cm) in Beton grau belegt.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

17. Bodenbeläge

17.1 Sonstige Bodenbeläge

Alle Oberböden im Erd,- u. Obergeschoss, mit Ausnahme der Räume mit Fliesenbelag, erhalten Vinylboden 055 in Holzoptik, mit weißen 60x10mm Holzsockelleisten. Verlege- und Materialmehrkosten einer anderen Materialwahl oder Verlegeart werden als Sonderwunsch gesondert vereinbart und abgerechnet.

17.2 Balkonbelag

Die Balkone werden mit Balkotec belegt nach Farbkonzept des Architekten.

18. Malerarbeiten

Glattflies mit weißer Dispersions- oder Mineralanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen.

Fassadenanstrich nach Farbkonzept des Architekten.

19. Schreinerarbeiten

19.1 Innentüren

Innentüren werden als Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Holzumfassungszarge, Oberfläche weiß beschichtet, ca. 2,01 m hoch, ausgeführt. Beschläge als Leichtmetall- Drückergarnituren mit Rosetten und Buntbart-schloss.

Die Türen der Bäder, erhalten eine WC-Garnitur anstelle des Buntbart-schlusses. Riegel aus Kunststoff.

20. Fensterarbeiten

20.1 Fenster

Alle Fenster in Wohnbereichen als Kunststofffenster. Isolierverglasung entsprechend des Schall- und Wärmeschutznachweises mit auswechselbaren Falzdichtungen und Pilzkopfbeschlägen.

Anordnung mindestens eines Einhand-Drehkippflügels je Raum.

Fenster innen u. außen foliert mit einer Holzmaserungsoptik. Fenstergriffe aus Kunststoff, passend zum Fenster. Außenfensterbänke in Aluprofilen, farblich beschichtet.

21. Rollläden

Die Fenster- und Fenstertüren sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Bedienung elektrisch, Schaltung an dem jeweiligen Fenster, Nothandkurbel nach Erfordernis.

D) Sonstiges

22. Baureinigung

Die Häuser werden besenrein übergeben.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

23. Müllentsorgung

Aufstellmöglichkeiten von Müllbehältern sind im Vorgarten möglich, diese sind aber so abzustellen oder abzupflanzen, dass sie von der Straße nicht sichtbar sind. (Hinweis an den Käufer)

24. Außenanlagen

Als Grundlage für die Erstellung der Außenanlagen dient der Freiflächenplan. Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen auszuführen. Vom Erwerber zu verantwortende ausgefallene Bäume und Sträucher sind von diesem auf seine Kosten nachzupflanzen. Zudem haben Nachpflanzungen den restlichen Pflanzen angeglichen zu werden. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

In den Gärten können sich verschiedene Kanaldeckel befinden, welche sichtbar bleiben und zugänglich sein müssen. Der genaue Standort der Kanaldeckel ist erst nach Ausführung der Kanalarbeiten festgelegt und ersichtlich.

Es finden eine Rasenerstansaat sowie die Bepflanzung nach Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans statt. Die Entwicklungspflege wird vom Verkäufer nicht erbracht und von diesem nicht geschuldet. Das Aufgehen des Rasens wird nicht garantiert. Die Bewässerung und Pflege erfolgt seitens der Käufer. Regelmäßiges Wässern und Mähen ist zwingend notwendig.

24.1 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in den anschließenden Grünflächen versickert oder nach Vorgaben der Fachplaner der Entwässerung zugeführt.

24.2 Hauszugang/Stellplätze

Bodenplattenbelag 20x10 cm aus Betonsteinpflaster Farbe Grau.

24.3 Terrassen

Terrassenplatten, Abmessungen ca. 20x10 cm, Belag Betonsteinpflaster grau.

24.4 Kiestraufe

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe aus anthrazitfarbenem Edelsplitt von ca. 30 cm Breite angebracht.

25. Allgemeines

Farbliche Abbildungen innerhalb des Prospektmaterials oder anderer Vertriebsunterlagen, perspektivische Darstellungen und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (Möbel, Sträucher usw.) sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung, sondern nur unverbindliche Vorschläge.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

26. Technische Informationen

Der Verkäufer haftet nur dann für zu wartende und zu pflegende Bauteile, sofern der Erwerber die erforderliche und notwendige Wartung bzw. Pflege durch einen für das Gewerk qualifizierten Fachbetrieb in den erforderlichen Zeitintervallen hat durchführen lassen. Beispielhaft erwähnt werden hier die Rollläden, Türen, Obertürschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und Fassaden mit einem Wartungszeitraum von einem Jahr.

Weitere Bauteile, welche gewartet werden müssen, sind z.B. die Heizzentralen und Warmwasseraufbereitungen, der Außenanstrich, die Dachrinnen (fachgerechte Reinigung), elastische Fugen u.v.m.

Auch nicht genannte Bauteile setzen eine Wartung voraus, welche durch die Eigentümer selbstständig veranlasst und getragen werden muss.

Diese übliche Unterhaltspflicht ist mit dem Erwerb von Wohneigentum verbunden.

Wir bitten Sie zudem zu beachten, dass eine unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, Fenstern oder Garagentoren erfolgen muss, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind von dem Eigentümer des Hauses zu veranlassen. Zudem sind ggf. Instandsetzungen durchzuführen und vom Eigentümer zu bezahlen. Hiervon unberührt bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag.

Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und ggf. zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind Wartungsarbeiten so rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt.

26.1 Holz ist ein Naturprodukt

Holzarten, wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von $20 \pm 2^\circ\text{C}$ und eine relative Luftfeuchte von 45-55 % vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, stellt dies keinen Mangel, für den der Verkäufer haftet, dar.

Geölte Holzböden erfordern eine umfangreiche Pflege und Schutz. Wassertropfen oder anderer Wassereintritt muss vermieden oder unverzüglich entfernt werden, damit keine Flecken auf dem geölten Boden entstehen. Des Weiteren müssen geölte Böden regelmäßig vom Käufer nachgeölt werden. Bei der Reinigung geölter Böden darf kaum bis kein Wasser verwendet werden. Unfachgerechte Pflege bzw. hierdurch verursachte Veränderungen oder Schäden stellen keinen Mangel, für den der Verkäufer haftet, dar.

Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

26.2 Außendämmung

Durch das Anbringen von hochwirksamer Außendämmung kann es aufgrund von Umwelteinflüssen an der Außenfassade zu Algen- und Pilzwachstum kommen. Dies kann gegebenenfalls einen erneuten Anstrich nach 3-4 Jahren notwendig machen. Jene Erscheinung stellt keinen Mangel, für den der Verkäufer haftet, dar.

26.3 Modellierputz

Die Erstellung von modelliertem Putz ist Handarbeit. Daher kann es zu Absätzen, Unebenheiten und Unregelmäßigkeiten kommen. Des Weiteren können Rissbildungen, Verformungen und Abrisse entstehen. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Im Bereich des Modellierputzes können Erneuerungsanstriche vor den unter Punkt 28.2 genannten Fristen notwendig werden.

26.4 Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN EN 1992 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar.

Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen, verputzten Flächen oder Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und

Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

26.5 Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß einzelner Bauteile und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die von den Fachfirmen empfohlenen Wartungszeiträume eingehalten werden müssen, um Verschleiß entgegenzuwirken. Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren, Dächer und

Fassaden einschl. Wärmedämmverbundsystem mit einem Wartungszeitraum von höchstens einem Jahr.

Funktionsstörungen bzw. Funktionsausfälle bei technischen Anlagen und Bauteilen, die auf fehlende regelmäßige Instandhaltung bzw. fehlende Wartung und Pflege zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Mangelhaftung des Verkäufers keine Mängel dar.

Der Eigentümer ist verpflichtet, alle erforderlichen Wartungs- und Pflegearbeiten sowie alle ihnen/ihr obliegenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsleistungen zu beauftragen. Die erforderlichen Instandsetzungs-/Instandhaltungsarbeiten sowie Reparaturen sind durchzuführen und von dem Eigentümer zu bezahlen.

Unberührt hiervon bleiben die Rechte des Käufers aus der Mangelhaftung gemäß Kaufvertrag.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

26.6 Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern etc. sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet, gegebenenfalls nachgebessert oder erneuert

werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Bei den verwendeten Gipsbaustoffen in den Wohn- und Dachgeschossen kann es beim Anschluss an andere Materialien wie Ziegel oder Betonwände und -decken zu Rissen kommen. Diese können z.B. durch Bewegung der Bauteile untereinander, Spannungsabbau durch Kriechprozesse und hygriische Längenänderungen entstehen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers.

26.7 Lüftung / Heizen / Nutzung

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht in der Regel immer noch Baufeuchtigkeit aus den Wänden. Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten, insbesondere auf Außenwänden, vor Ablauf von 2 Jahren durchzuführen.

Eine Möblierung an Außenwänden ist auch bei bester Wärmedämmung problematisch, insbesondere wenn ganze Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollten daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung (10 cm) stattfinden kann. Dies gilt auch für Vorhänge, Verkleidungen oder ähnliches. Bei Nichteinhaltung kann es im Einzelfall zu Schimmelbildung kommen. Die Bauweise als solche - auch unter Beachtung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) - und die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordern ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten ist zu empfehlen, wie nachstehend beschrieben.

Hierzu zählt unter anderem, mehrmals am Tag stoßzulüften. Unter Stoßlüften wird, das wiederholte, kurzzeitige, vollständige Öffnen von Fenstern

verstanden. Als besonders wirksam gilt das sogenannte Querlüften, bei welchem die Fenster an gegenüberliegenden Außenwänden und alle dazwischenliegenden Türen geöffnet werden. Lüftung durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur unwirksam, sondern kann sich sogar negativ bemerkbar machen.

Während der Heizperiode ist die Nutzung der Heizung in allen Räumen, mindestens auf Grundlast, zwingend notwendig.

26.8 Pläne

Die Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbau-Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen.

Die eingezeichneten Möblierungen, einschl. der Küche, sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

26.9 Nachträgliches Schlitzen

Nachträgliches Schlitzen ist schalltechnisch und statisch nicht erlaubt.

26.10 Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörpern

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Montage „Der Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das RAL Gütezeichen“ ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit geeignetem wärmedämmendem Material gefüllt.

26.11 Entfall von Leistungen

Ein Entfall von Vertragsleistungen und Rückvergütungen ist grundsätzlich aus Gewährleistungsgründen nicht möglich.

26.12 Hinweis

Bei pulverbeschichteten Metallbauteilen wie Vordächern, Brüstungsgittern etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen / Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt. Dies stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit auftretende Fugenrisse können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

Wir weisen darauf hin, dass die Laubfangkörbe, Abläufe und Dachrinnen mindestens viermal im Jahr überprüft und gereinigt werden müssen, dass es zu keinen Verstopfungen kommen kann.

Pflasterflächen müssen in den ersten Jahren vermehrt durch den Eigentümer nachgesandet / nachgefugt werden.

27. Sonder- bzw. Änderungswünsche

Generell können Sonderwünsche aus bautechnischen Gründen nur ausgeführt werden, sofern dies im Rahmen des jeweiligen Planungs- und Bautenstands möglich ist.

Wir weisen darauf hin, dass die DIN-Abstandsflächen in Bädern bei der Realisierung von Sonderwünschen unterschritten werden können. Der Erwerber genehmigt die Abweichung durch Bestellung des entsprechenden Sonderwunsches.

Sonderwünsche sind im Kaufvertrag oder später gesondert zu vereinbaren.

Bei Stornierung eines Sonderwunsches werden die bis dahin entstandenen Kosten, mindestens jedoch eine Bearbeitungsgebühr von 100,00 € zzgl. MwSt. erhoben, soweit die Ausführung noch keine Kosten verursacht hat.

27.1 Änderungswünsche

Änderungswünsche können nur zur Ausführung kommen, wenn der Verkäufer diesen vorher zustimmt. Der Verkäufer wird diesen grundsätzlich dann zustimmen, wenn der Käufer diese so rechtzeitig verlangt, dass der Bauablauf nicht behindert wird, wenn sie ohne zusätzliche technische Maßnahmen und ohne die Gefahr

Baubeschreibung

Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und einer Garage
Stoppelberg 38 und 38a in 47533 Kleve-Reichswalde

einer Beeinträchtigung Dritter durchführbar sind, wenn der vom Verkäufer für das betreffende Gewerk eingesetzte Unternehmer zur Durchführung bereit ist sowie von Seiten des Verkäufers bzw. des ausführenden Unternehmens keine Bedenken technischer Art bestehen.

Eine Beauftragung der Änderungswünsche erfolgt durch Unterschrift des Käufers auf dem zu beauftragenden Angebot und dessen Zugang beim Verkäufer. Eine Beauftragung der entsprechenden Nachunternehmer durch den Verkäufer findet erst nach gültiger Beauftragung durch den Käufer statt.

Beratung und Angebotserstellung erfordern Zeit und Ressourcen. Jedes geforderte Angebot ist mit einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 50,00 € zzgl. MwSt. zu vergüten. Wird das Angebot des Verkäufers durch den Käufer, vollständig oder in Teilen, beauftragt, so findet eine vollständige Anrechnung der pauschalen Bearbeitungsgebühr auf den vereinbarten Kaufpreis des Änderungswunsches statt. Bei mehreren Angeboten wird jedes Angebot für sich verrechnet, eine kumulierende Betrachtung findet nicht statt.

Das Angebot beinhaltet neben den direkten Herstellungskosten entsprechende Planungs-, Koordinations- und Verwaltungskosten, welche Teil des Angebots sind. Bei dem durch den Verkäufer angebotenen Preis handelt es sich um einen Festpreis, inklusive der zum Zeitpunkt der Vereinbarung gültigen Mehrwertsteuer.

Bei Beauftragung von Sonder- und Änderungswünschen akzeptiert der Käufer eine mögliche Terminverschiebung des vereinbarten Fertigstellungstermins. Hierüber wird ihn der Verkäufer bei der Angebotslegung des Sonder- und Änderungswunsches informieren.

Für die Zahlung und Fälligkeit gelten die Fälligkeitsvoraussetzungen des Ratenplanes im Kaufvertrag entsprechend.

Ende