

Bauvorhaben „Norderloog“ - Langeoog

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau von einem Ferienwohnhaus
mit 5 Wohnungen

Kiebitzweg 6 auf Langeoog

Planungsstand: 20.12.2022

Konzept und Vorbemerkung

Auf dem 744m² großen Grundstück entsteht ein Ferienwohnhaus mit 5 Wohnungen.

Maßgebend für die Herstellung des Gebäudes sowie der Außenanlagen ist die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser sind im Leistungsumfang enthalten, Hausanschlüsse für Kabel TV und Telefon sind *nicht* enthalten.

Bei der Durchführung der Arbeiten werden alle gesetzlichen Vorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Die in einer Vielzahl von technischen Normen vorgesehenen erhöhten Anforderungen sind nicht maßgeblich, sofern dies nicht im notariellen Kaufvertrag oder nachstehend im Einzelfall ausdrücklich abweichend geregelt ist.

Alle verwendeten Baustoffe sind amtlich zugelassene oder güteüberwachte Erzeugnisse. Der Verkäufer wird nach seiner Wahl Materialien zur Verwendung bringen, die hinsichtlich ihrer Gewinnung, Verarbeitung und/oder Funktion eine Umweltfreundlichkeit aufweisen.

Verkäuferin ist die Schreiber Bau GmbH, Langeoog.

Abweichungen von der Baubeschreibung durch Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten.

Planung auf Grundlage des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden - Gebäudeenergiegesetz - GEG vom 13.08.2020), nachfolgend GEG 2020 genannt.

A. Rohbau

1. Gründung:

Die Gründung erfolgt als tragende Stahlbetonsohle mit umlaufender Frostschräge nach statischen Erfordernissen. Die Abdichtung wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

2. Wände:

Außenwände als 2-schaliges Mauerwerk, 49 cm breit mit folgendem Aufbau:
Klinker als Verblendmauerwerk, Format NF oder DF, d = 11,5 cm, rot-bunt
Wärmedämmung ca. d = 18cm (endgültige Bemessung gem. GEG 2020),
Tragende Innenschale d = 17,5 cm,

Innenputz bzw. gespachtelte Wandoberfläche nach Wahl der Verkäuferin.

Die nicht tragenden Innenwände werden nach Wahl der Verkäuferin als leichte Trennwände aus konventionellem Mauerwerk oder als Gipskartonständerwände hergestellt. Die Oberflächen sind geputzt oder gespachtelt nach Wahl der Verkäuferin.

3. Decken:

Geschossdecke EG aus Stahlbeton, Dicke nach Statik, unterseitig in Sichtbeton, oberseitig mit Trittschalldämmung und schwimmendem Estrich belegt.

Geschossdecke OG als Holzbalkenlage nach Statik, unterseitig mit Lattung und Gipskartonverkleidung, oberseitig mit Holzschalung, ohne Belag.

4. Dachkonstruktion:

Holzdachstuhl als Satteldachkonstruktion mit Betondachsteineindeckung, Farbe rot, Unterdach bestehend aus einer Unterspannbahn mit Konterlattung und Traglattung. Wärmedämmung als Vollsparrendämmung, Dämmstärke gem. GEG-Nachweis (GEG 2020), bestehend aus Mineralwolle mit unterseitiger Dampfsperre und Gipskartonverkleidung.

Gauben als Schleppegauben, Gaubenflanken Hardie-Plank oder gleichwertig.

Klempnerarbeiten (z.B. Dachrinnen, Fallrohre) aus Zinkblechen einschl. der erforderlichen Form- und Kleinteile.

5. Fenster und Außentüren:

Fenster aus Kunststoffprofilen, weiß, teilweise Sprossen mit Isolierverglasung gemäß Nachweis nach GEG 2020 ausgeführt. Der im Bereich der Fenster erreichte Schallschutz (gegenüber Verkehrslärm und sonstigem Schall von außen) entspricht den öffentlich-rechtlichen Anforderungen. Hauseingangstüren in Kunststoff mit Glasfüllung.

Die Innenfensterbänke sind aus Holzwerkstoff in weiß nach Wahl der Verkäuferin, die Außenfensterbänke als gemauerte Sohlbänke.

Vor den Balkonen sind verzinkte Stahlgeländer mit Ober-, Untergurt, dazwischen Glasscheiben klar und Handlauf verzinkt angeordnet.

6. Entwässerungs- und Kanalbauarbeiten:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den direkten Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Das Regenwasser wird auf den Dachflächen und Balkonen über Dachabläufe und Falleitungen abgeführt. In Abhängigkeit von der kommunalen Vorgabe erfolgt die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück.

B. Ausbau

1. Wand- und Deckenbeläge:

Alle Wände und Decken im EG und OG (außer Fliesenbereiche) mit Glattvliesputz (120g/m²), mit waschbeständigem, lösemittelfreiem Dispersionsanstrich (weiß). Wände im Spitzboden gespachtelt und mit Dispersionsanstrich (weiß), Tapete ist dort *nicht* im Lieferumfang enthalten.

Technikraum im EG: gespachtelt und mit Dispersionsanstrich (weiß), Boden staubfrei gestrichen.

Fußbodenfliesen: Format 60 x 30 cm einschließlich Sockelfliesen in den Nassräumen, Fliesenpreise Wandfliesen bis 35,00 €/m² Bruttoverkaufspreis auf dem Festland.

Wandfliesenhöhen in den Bädern: im Duschbereich bis ca. 2,10 m Höhe, Waschbeckenbereiche ca. 1,20 m hoch, WC-Bereiche: bis OK Spülkasten.

2. Fußböden:

Flure der Wohnungen, Bad- und WC-Bereiche= Fliesen 30/60 cm, bis 40,00 €/m² Bruttoverkaufs-

preis auf dem Festland.

Wohnräume= Vinyl-Designboden Corpet Modico El Torro Pure 0,30 NS oder gleichwertig bis 30,00 €/m² Bruttoverkaufspreis auf dem Festland, verklebt.

Hinweis: Die dauerelastischen Fugen in den Fliesenbereichen sind Wartungsfugen, diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

3. Innentüren:

Zimmertüren aus glatten Röhrenspan-Türblättern, Oberfläche Weißlack glatt mit Zargen weiß lackiert.

4. Treppen:

Treppenlauf EG-OG aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, schalltechnisch entkoppelt, keramischer Belag, Handlauf in Holz.

OG zum Spitzboden als offene Holzterasse in Buche Parkettoptik, Geländer mit senkrechten Sprossen und Handlauf in Buche.

5. Küchen:

Aufgrund der zu erwartenden Individualwünsche werden bauseits keine Kücheneinrichtungen/Fliesenspiegel geliefert. Es werden jedoch die Anschlüsse für Wasser und Abwasser (Spüle und Geschirrspüler) eingebaut. Die Lage der Anschlüsse (auch Elt.) wird durch den Verkäufer festgelegt. Im Rahmen eines gesondert in Auftrag zu gebenden und zu vergütenden Sonderwunsches kann die Lage auch abweichend angeordnet werden.

C. Gebäudetechnik

Allgemein:

Jede Wohnung erhält eigene Zählleinrichtungen für den Energieverbrauch. Die Erfassung des Elektroenergieverbrauchs erfolgt über Zählleinrichtungen des Versorgungsunternehmens.

Der Wärmemengenverbrauch sowie der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser je Wohnung werden über geleaste oder gemietete digitale Heizungs- bzw. Warm- und Kaltwasserzähler, mit Fernmessung/-abfrage über Schnittstelle per Funk gemessen. Die Verbrauchserfassung erfolgt durch angemietete Messgeräte und Mengenzähler, die von externen Messdiensten für den jeweiligen Wohnungseigentümer kostenpflichtig beigestellt werden.

1. Heizungsanlage:

Das Wohngebäude erhält eine zentrale Heizungsanlage.

Die Grundregelung der Heizungsanlage erfolgt außentemperaturgeführt mit zusätzlicher zeitabhängiger Regelung.

- A Energieart: Gas, teil Solartechnik
- B System: Zentrale Wärmeerzeugung und zentrale Wassererwärmungsanlage über Gas-Brennwert-Heizkessel/Solaranlage.
- C Warmwasserbereitung Trinkwasser: Zentral in der Heizungsanlage durch Warmwasserspeicher, korrosionsgeschützt, mit Energiespar- und Legionellenschaltung.
- D Regelung: Heizungs-Vorlauftemperatur vollautomatisch, elektronisch, außentemperatur- und lastabhängig mit Zeitprogramm gesteuert.

Alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung entsprechend der haustechnischen Planung und wärmetechnischen Berechnung mit Raumthermostaten pro Raum. Duschbäder werden zusätzlich mit elektrischen Badheizkörpern ausgestattet. In den Spitzböden keine Fußbodenheizung, es werden entsprechende Heizkörper eingebaut.

2. Sanitärinstallation:

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die Gemeinschaftsanlage, die ihrerseits an das öffentliche Netz der Wasserbetriebe angeschlossen ist.

Die Gartenbewässerung der Gemeinschaftsflächen des Grundstückes und der Gärten im Sondereigentum wird durch separate Zähler erfasst bzw. wohnungsweise abgerechnet.

Im Bereich der Gärten im Sondereigentum wird je ein Zapfventil (frostsicher und wartungsfrei) installiert. Im Bereich der Gemeinschaftsanlagen ein Zapfventil gemäß Planung der Verkäuferin.

Ausstattung der Bäder und WCs im Sondereigentum:

- Waschtisch 60x47cm, Fabrikat Geberit Keramag Plan o. glw. mit Einhebelmischer
- Wand-WC, Tiefspüler mit WC-Sitz, Fabrikat Geberit Keramag Plan o. glw.
- Duschbereich gefliest, bodengleich mit Gefälle und Einlaufrinne ohne Duschabtrennung, Thermostatarmatur
- Farbe der Objekte = weiß, Armaturen verchromt
- Badaccessoires inkl. Spiegel sind *nicht* im Lieferumfang enthalten.
- Ein Waschmaschinenanschluss pro Wohnung.

3. Lüftung:

Entlüftung innenliegender Bäder und WC's über Raumventilatoren mit Nachlaufrelais (mit Lichtschalter gekoppelt). Die Luftnachströmung erfolgt über einen entsprechenden Abstand zwischen Türunterkante und Boden aus den angrenzenden Räumen.

In innenliegenden Räumen können nur Kondensationstrockner verwendet werden.

Käuferige Dunstablufthauben nur als Umlufthauben möglich.

4. Elektroinstallation:

Die Gebäude erhalten eine Erdungsanlage nach DIN/VDE. Die Elektroinstallation wird entsprechend den gültigen Normen und Richtlinien erstellt (Din 18015-2/RAL-RG 678 *)

Schalter und Steckdosen in weiß, Fabrikat Gira System 55 Standard o. glw.

Jede Wohnungseigentumseinheit erhält eine eigene Elektro-Unterverteilung. Diese Verteilung wird an zentraler Stelle angeordnet. Die Kabel- und Leitungsführung wird in den Wohnungen unter Putz ausgeführt.

Ausstattung:

Erdgeschoss bis Obergeschoss (soweit die Räume in den Wohnungen vorhanden sind):

Gäste WC: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
1 Steckdose 1-fach

Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
1 Auslass für Arbeitsplatzbeleuchtung mit Ausschaltung
2 Steckdosen 1-fach Kühlgerät und Gefriergerät
1 Steckdose, 1-fach Dunstabzugshaube
1 Herdanschluss
1 Steckdose 1-fach Spülmaschine
3 Steckdosen 2-fach Arbeitsbereich
3 Steckdose 1-fach Arbeitsbereich
1 batteriebetriebener Rauchmelder

Wohnen/Essen: 2 Deckenauslass mit Ausschaltung (ab 20m² + 1 Wandanschluss)
3 Steckdosen 1-fach
2 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 3-fach
1 Telefonanschluss
1 Antennenanschluss
1 batteriebetriebener Rauchmelder
1 Ausschalter für Außenbeleuchtung mit Kontrollleuchte
1 schaltbare Steckdose Terrasse oder Balkon

Flur: 1 Deckenauslass in Aus-/bzw. Wechselschaltung
1 Steckdose 2-fach
1 batteriebetriebener Rauchmelder

Bad: 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass mit Serienschaltung
2 Steckdosen 2-fach

Schlafen 1 + 2: 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung (ab 20m² + 1 Deckenauslass)
1 Steckdose 1-fach
2 Steckdosen 2-fach
1 Steckdose 3-fach
1 Antennenanschluss
1 Telefonanschluss
1 batteriebetriebener Rauchmelder

Balkon/Terrasse: 1 Wandauslass mit Ausschaltung (innen schaltbar)
1 Steckdose 1-fach

Treppenaufgang (Gemeinschaftstreppe): 2 Deckenauslässe über Bewegungsmelder. 1 batteriebetriebener Rauchmelder, 2 Außenleuchten inkl. Bewegungsmelder, 2 Treppenhausleuchten sind im Lieferumfang enthalten.

Ausgenommen von vorstehender Elektroausstattungsbeschreibung ist der Technikraum. Hier wird eine geeignete Aufputzverkabelung mit einem zweckentsprechenden Schalter- und Steckdosenprogramm ausgeführt.

Leuchten innerhalb der Wohnungen sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Ein Erdkabel für ein extra zu beauftragendes Nebengebäude wird vorsorglich aus dem Technikraum aus dem Haus geführt und entsprechend gesichert.

5. Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Jeder Wohn- und Schlafrum erhält eine Fernmeldesteckdose. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist gewährleistet. Die Beantragung des Anschlusses bei einem Anbieter nach Wahl bzw. das Aufschalten der Leitungen obliegt dem jeweiligen Erwerber.

Jeder Wohn- und Schlafrum erhält zusätzlich eine Antennensteckdose, die an den Anschlusskasten im Anschlussbereich der Hauptverteilung geführt wird. Verbaut wird eine zentrale Satellitenempfangsanlage.

6. Haustürklingel

Jeder Hauseingang erhält eine Klingelanlage mit Gong.

D. Außenanlagen und Sonstiges

1. Zugänge zu den Häusern, Terrassen, Grünflächen:

Pflasterung mit Klinkerpflaster, rot, einschließlich Einfassung mit Rasenbord, grau.
Rasen eingesät, gewässert bis zum Anwachsen.

2. Müllentsorgung:

Für Bio-, Hausmüll und Wertstoffabfall steht ein Müllsammelbereich im Außenbereich zur Verfügung. Müllboxen o.ä. *nicht* im Lieferumfang enthalten.

3. Fahrräder:

Im Außenbereich sind Stellbereiche für Fahrräder.

4. Brand-, Schall- und Wärmeschutz:

Hinsichtlich des Wärmeschutzes werden die Anforderungen der GEG 2020 eingehalten.

Im Hinblick auf den Schallschutz gilt folgendes: Vereinbart sind die Anforderungen aus DIN 4109, Beiblatt 2, Ausgabe November 1989, („erhöhte Anforderungen“ im Sinne der vorgenannten technischen Norm) für den Schallschutz gegenüber fremden Wohnbereichen. Die Empfehlungen in DIN 4109, Beiblatt 2, für den internen Schallschutz werden nicht eingehalten. Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz werden beachtet.

Die bauaufsichtlichen Anforderungen an den Brandschutz einschließlich der Auflagen des vorbeugenden Brandschutzes werden beachtet.

Erforderliche Rettungswege und Angriffswege für die Feuerwehr stehen zur Verfügung.

Hinweise:

(u.a. Plan- und Flächenabweichungen, bauseitig gewünschte Minderleistungen oder Mehrleistungen, Planungsleistungen, Hinweis zum Lüftungsverhalten etc.)

- Sonderwünsche und Änderungen können zu Lasten des Käufers berücksichtigt werden, sofern der Baufortschritt es zulässt, und soweit sie technisch und/oder aufgrund behördlicher Forderungen ausgeführt werden dürfen.

- Die Änderungspositionen sind, bedingt durch die Koordination des Bauablaufes, bei dem Verkäufer anzufragen. Nach schriftlicher Freigabe der Sonderleistungen erfolgt eine Beauftragung an die ausführenden Firmen durch den Käufer bzw. Verkäufer.

- Die in den Plänen und Prospekten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, soweit in der technischen Beschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand aufgeführt, sind lediglich Einrichtungsvorschläge und *nicht* im Lieferumfang enthalten.

Änderungen in Ausführung und Gestaltung aufgrund technischer Notwendigkeiten oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Alle Flächenangaben in den Plänen und Aufstellungen sind ca.-Angaben. Geringfügige Abweichungen der Planmaße und der Wohn- und Nutzflächen stellen kein Mangel und keine Wertminderung dar.

Bauseitig gewünschte Minderleistungen können nicht vergütet werden.

Umplanungsleistungen bei Sonderwünschen werden extra abgerechnet zu 95€/h netto zzgl. 19% Mwst. (Architektenleistungen).

Änderungen und Mehrleistungen bei Boden- und Wandbelägen sowie SanitärAusstattungsobjekten werden mit dem ausführenden Nebenhändler direkt bemustert, beauftragt und abgerechnet.

Hinweis zur bauseitigen Fensterausstattung: Plissees, Rollos, Abdunkelungen etc. müssen innenseitig mindestens 30mm freie Hinterlüftung zum Fensterrahmen einhalten, da sonst durch die Sonneneinstrahlung Spannungs-Hitzeschäden an den Scheiben eintreten können! Auch Teilabdeckungen der Scheiben durch Möbel, Kissen oder Aufkleber können zu Spannungs-Hitzeschäden der Scheiben führen!

Hinweis zum Lüftungsverhalten: Regelmäßiges tägliches Stoßlüften ist notwendig!