

Bau- & Leistungsbeschreibung B&L

der **BIBO Wohnungsbau** GmbH

für 3 Neubau Mehrfamilienhäuser MFH25 mit je 11 Eigentumswohnungen (MFH25#11)
Grundstück Behnsrade 1, 3 und 5 DE-21031 Hamburg-Lohbrügge (intern III.BA Loh1)

VORBEMERKUNGEN

Unsere Neubauten werden technisch endfertig einschließlich aller Anschlüsse an die öffentlichen und privaten Ver- & Entsorgungseinrichtungen sowie einschließlich sämtlicher Bau- & Baunebenkosten gem. dieser „Bau- & Leistungsbeschreibung **B&L**“ erstellt.

Diese „Bau- & Leistungsbeschreibung **B&L**“ ist mit ihren sämtlichen Beschreibungen Bestandteil der separat beurkundeten Bezugsurkunde und wird damit Bestandteil des Kaufvertrags.

Die Bauausführung mit der Fassadengestaltung und den Grundrissen erfolgt nach den Planungen des Generalplaners BIBO Stahlbetonbau GmbH mit deren Produkt- und Bauzeichnungen. Diese Produktzeichnungen werden zusammen mit dem Lageplan des Grundstücks mit Gebäude als Anlage zum Kaufvertrag beigelegt.

Verkaufszeichnungen und Visualisierungen haben nur darstellende Funktion zum besseren Verständnis und sind nicht verbindlich.

Ausstattungen, Gegenstände, Möbel usw. in Prospekten, Skizzen und Zeichnungen, die in dieser Bau- & Leistungsbeschreibung B&L nicht aufgeführt sind, gelten als Vorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Bei nachfolgenden Beschreibungen mit verschiedenen Ausführungen „... oder ...“ erfolgt die Festlegung durch den Verkäufer. Der Wohnungskäufer hat die Auswahlmöglichkeit bei den Beschreibungen „... nach Wahl ...“ oder „...nach Mustervorlage...“ aus den Mustern des Verkäufers bzw. seiner Handwerker.

Auf Ausstattungen, die nicht im Festpreis enthalten sind – aber vom Käufer bei Interesse bestellt werden können, weist der Verkäufer besonders hin „Extra mit Mehrpreis“.

Auf Ausstattungen, die bei diesen Objekten noch nicht im Kaufpreis kalkuliert werden konnten, weil z. B. die technische Prüfung noch nicht abgeschlossen ist – aber vom Verkäufer während der Bauphase zur Verfügung gestellt werden könnten, weist der Verkäufer besonders hin „Extra mit SONDERPREIS“.

Ergänzungen und Änderungen zu dieser Baubeschreibung und die Festlegung der Ausführungen erfolgen grundsätzlich nicht in der Baubeschreibung selbst, sondern in der Anlage zum Kaufvertrag „Ausführungen & Kosten **A&K**“. Nach der Beurkundung sollten weitere Ergänzungen und Änderungen immer schriftlich und am besten in einer dann aktuellen A&K festgehalten werden.

Führt der Wohnungskäufer einzelne Arbeiten selbst aus >Eigenleistungen<, so entfallen die darauf bezogenen Leistungen aus dieser Bau- & Leistungsbeschreibung.

Alle Maße der Produkt-Zeichnungen und Bauzeichnungen sind wie üblich Rohbaumaße, wobei der Wandputz nicht bzw. eventuell nur bei Flächenangaben der Grundrisse in den Produkt-Zeichnungen berücksichtigt ist. Auch sind die Zeichnungen nicht immer genau maßstabsgerecht! Teilweise sind die Zeichnungen als Verkleinerung der Originalzeichnung beigelegt!

Sämtliche Maße für die Gewerke, Einbauten und Einrichtungen des Wohnungskäufers sind grundsätzlich am Bau zu nehmen bzw. zu prüfen!

PLANUNG, GENEHMIGUNG und ERSCHLIEßUNG

Alle Planungen, Bauzeichnungen und Berechnungen sind abgeschlossen und die erforderlichen Baugenehmigungen liegen vor. Die Vermessungen, Bodenuntersuchungen, Statik und die Gebäude-Technik-Planungen sind erfolgt. Die Gebühren für die Baugenehmigung und eventuell für die Prüfstatik sowie die Kosten für Vermessungen, Bodenuntersuchungen, Statik, Wärmeschutznachweise, Energetische Nachweise und die GebäudeTechnik-Planungen sind im Festpreis der Wohnung enthalten.

Sämtliche Bauunterlagen (Vermessungen, Bodenuntersuchungen, Pläne und Zeichnungen, Statik, Wärmeschutznachweise, Energetische Nachweise, GebäudeTechnik-Planung, Baugenehmigung, Fachplanungen usw.) bleiben Eigentum des Verkäufers. Den Wohnungskäufern stehen diesbezüglich keinerlei Ansprüche zu. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass wir für unsere Planungsleistungen alle Urheberrechte wahrnehmen werden.

Für die Finanzierung des Wohnungskäufers stellt der Verkäufer die notwendigen Bauzeichnungen und Berechnungen in ausreichender Zahl zur Verfügung; am besten fordert das Finanzierungsinstitut diese direkt beim Verkäufer an!

Für eventuelle Beantragung von KfW-Mittel (KfW55, Kredit 153) stellt der Verkäufer den Antrag für den Wohnungskäufer zur Verfügung; alle weiteren Bearbeitungskosten sind Sache des Wohnungskäufers.

Die Bauherrenhaftpflicht- und die Gebäudeversicherung sind für die Bauzeit im Festpreis enthalten. Ab Übergabe steht die Gebäudeversicherung dem Wohnungskäufer als neuem Grundeigentümer auf seine Kosten zur Verfügung; er übernimmt die Versicherung zunächst und könnte diese später gem. der Versicherungsbedingungen kündigen.

Die Baubetreuung des Verkäufers erfolgt für die gesamte Bauzeit und danach für die Gewährleistungszeit.

ENERGIE, Kommunikationsnetz und Lüftung

Das Bauwerk wird als **KfW-Effizienzhaus 55** gemäß der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV errichtet. Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an die Wohnungskäufer begründet keinen Rechtsanspruch.

Die **Versorgung mit Heizung und Warmwasser** erfolgt über **Fernwärme** bis zum Haustechnikraum (KG) in jedem Gebäude. Von dort erfolgt die Versorgung getrennt für Heizung (Fußbodenheizung) und für Warmwasser-Zentralanlage mit Warmwasser-Speicher und Zirkulation.

Die **Stromversorgung** erfolgt über das Stromnetz des örtlichen Strom-Versorgers.

Als **Kommunikationsnetz** wird über die Erschließung ein Internet-Netz für Festnetz-Telefon (Internet+Phone) und für TV+Rundfunk (Internet-TV) von dem Anbieter Vodafone zur Verfügung gestellt.

Der Wohnungsanschluss für Internet-Netz für Festnetz-Telefon (Internet+Phone) und für TV+Rundfunk (Internet-TV) muss individuell vom Wohnungskäufer beim Versorger beauftragt werden.

Die Luftwechsel werden durch eine **LüftungsAnlage** mit optimalen energetischen und hygienischen Bedingungen gewährleistet.

BAUAUSFÜHRUNG

Baustelleneinrichtung

Das Bauvorhaben wird eingemessen und der Baukörper ausgewinkelt. Die Sockelhöhe wird mit der zuständigen Baubehörde abgestimmt oder ist in der Baugenehmigung bestimmt. Die Installation von Bauwasser und Baustrom wird vom Verkäufer vorgenommen, die Anschluss- und Verbrauchskosten werden bis zur Wohnungsübergabe vom Verkäufer bezahlt.

Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers abgeschoben und auf dem Grundstück seitlich gelagert; nicht benötigter Boden wird abgefahren. Nach Fertigstellung der Gründung und ggf. des Kellers wird der Arbeitsraum der Baugrube mit dem vorhandenen Boden bis auf die Baugeländehöhe wieder aufgefüllt. Der nicht benötigte Boden wird abgefahren.

Sollte bei ungünstigen Bodenverhältnissen eine Verfüllung mit Kiessand sinnvoll sein, ist dies allein die Entscheidung der Bauleitung! Die Kosten hierfür sind dann im Festpreis enthalten.

Bauausführung mit Untergeschoß UG (Keller, Tiefgarage)

Die Gründung erfolgt über eine Platte aus Stahlbeton.

Die UG-Außenwände bestehen aus Stahlbeton.

Die UG-Innenwände werden aus Kalksandstein erstellt.

Die UG-Decke wird aus Stahlbeton hergestellt.

Lichtschächte werden je nach Bedarf angebaut und erhalten verzinkte Abdeckroste.

Die Tiefgarage erhält eine Entwässerung im Untersohlenbereich und Pumpenschächten in den Technikräumen. Die Schächte der Entwässerungsanlage werden bei Bedarf mit E-Pumpen entwässert; Pumpen und Anlage sind wartungsbedürftig, deshalb sind hier die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer eingeschränkt. Die Betriebs- und Wartungskosten für die v. g. Anlage(n) trägt nach der Übergabe die Wohnungseigentümergeinschaft.

Bauausführung der Vollgeschosse EG-OG

Die Außenwände werden je nach Planung

- mit Hauptwänden aus Porenbetonstein sowie
 - einer Kern-Wärmedämmung aus Mineralfaser
 - und einer Fassade aus Verblendstein
- oder und
- einer Fassade aus Kalksandstein mit einem mineralischem Außenputz
- hergestellt.

Die Gestaltung und die Farbe der Fassade ergeben sich aus der Fachplanung und richten sich eventuell nach den örtlichen Vorschriften des Bauamtes.

Tragende bzw. aussteifende Innenwände sowie vom Erdgeschoß aufgehende Wände werden in Kalksandstein hergestellt.

Nichttragende Innenwände werden aus Porenbetonstein oder Kalksandstein hergestellt.

Veränderbare Innenwände (für variable Grundrissgestaltung) werden als Ständerwand mit Kerndämmung und Gipsplatten-Verkleidung auf dem Boden-Estrich ausgeführt. Die Wohnungskäufer akzeptieren bei den Veränderbaren Wänden ausdrücklich einen reduzierten Schallschutz!

Die Decken werden als Stahlbetondecken eingebaut.

Bauausführung im Dachgeschoß DG

Die Außenwände werden je nach Planung

- mit Hauptwänden aus Porenbetonstein sowie
 - einer Kern-Wärmedämmung aus Mineralfaser
 - und einer Fassade aus Verblendstein
- oder und
- einer Fassade aus Kalksandstein mit einem mineralischem Außenputz hergestellt.

Die Gestaltung und die Farbe der Fassade ergeben sich aus der Fachplanung und richten sich eventuell nach den örtlichen Vorschriften des Bauamtes.

Tragende bzw. aussteifende Innenwände sowie vom Erdgeschoß aufgehende Wände werden in Kalksandstein hergestellt.

Nichttragende Wände werden aus Porenbetonstein oder Kalksandstein hergestellt.

Veränderbare Innenwände (für variable Grundrissgestaltung) werden als Ständerwand mit Kerndämmung und Gipsplatten-Verkleidung auf dem Boden-Estrich ausgeführt. Die Wohnungskäufer akzeptieren bei den Veränderbaren Wänden ausdrücklich einen reduzierten Schallschutz!

Die DG-Decke wird als Stahlbetondecke eingebaut.

Wohnungstrennwände

werden als Brand- & Schall- Schutzwände in Kalksandstein hergestellt.

Schornstein

Bei Fernwärme entfällt jeder Schornstein.

Kaminzüge für einen Kaminofen je Wohnung sind nicht eingeplant und können auch nicht eingebaut werden

DACHTERRASSEN und Galerien

Die Dachterrassen und Dachgalerien erhalten eine Isolierung, Wärmedämmung und Dachabdichtung entsprechend Flachdach. Der Fußboden der Dachterrassen erhält als Belag frostsichere Bodenfliesen auf Unterkonstruktion oder witterungsfeste Bekleidungen aus Holz (Lärche oder Bangkirai) auf Unterkonstruktion.

Die Geländer erhalten verzinkte Stahl- oder Metall- Rahmen mit Stäben oder Gitter gem. Fassadenplanung.

Die Entwässerung erfolgt über ein System aus Dachgefälle, Flachdachrinnen und außen liegenden Fallrohren.

BALKONE

werden als Stahlbetonplatten erstellt.

Der Fußboden der Balkone erhält als Belag frostsichere Bodenfliesen auf Unterkonstruktion.

Die Geländer erhalten verzinkte Stahl- oder Metall- Rahmen mit Stäben oder Gitter gem. Fassadenplanung.

Die Entwässerung erfolgt über ein System aus Rinnen und außen liegenden Fallrohren.

DACHBAU, Zimmerer, Dachdecker, Klempner

Der Dachstuhl entfällt bei Flachdach, da grundsätzlich eine DG-Stahlbetondecke eingebaut wird.

Die Dachüberstände und der Unterschlag ergeben sich aus der Planung.

Der Unterschlag wird bei einer Holzunterkonstruktion einschließlich Stirnbrett aus Nadelholz-Profilbrettern gefertigt und mit farblosem Holzschutz oder weißer Holzfarbe versehen - oder aus endfertigen Kunststoff-Platten in weiß-altweiß oder hellgrau gefertigt.

Bei Dachüberständen aus Stahlbeton erfolgt die Verkleidung als Außenanstrich oder Außenputz oder aus endfertigen Kunststoff-Platten in weiß-altweiß oder hellgrau.

Das **Flachdach** wird auf der Stahlbetondecke mit Sperrfolien, Dämmung aus Hartschaum und Dachabdichtung aus Bitumen-Schweißbahnen ausgeführt.
Gem. Auflage erhält das Flachdach ein Gründach.

Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus Zinkblech gem. Ausführungsplanung montiert.

FENSTER, FENSTERTÜREN und HAUSEINGANGSTÜR **Rolladenkästen**

Fenster und Fenstertüren werden aus weißem Kunststoff mit ca. 82mm Mehrkammer-Rahmenkonstruktion und Flächenversetzten Profilen mit 3-fach Dichtungen erstellt und erhalten Mehrfachverriegelungen und Sicherheitsbeschläge;

Alle Glasscheiben in den Wohnraumfenstern werden aus Dreischeiben-Wärmeschutzglas nach geltender Energieeinsparverordnung EnEV eingebaut.

Die EG- Fenster und Fenstertüren erhalten Sicherheitsbeschläge etwa RC2N und Sicherheitsverglasung etwa RC2.

Die Fensterflügel und Fenstertüren erhalten Einhand-Drehkipp- bzw. Drehbeschläge in Metall-Eloxat.

Rolladenkästen werden soweit technisch sinnvoll bereits im Rohbau eingeplant und zusammen mit den Rolladen-Führungsschienen bei der Fenstermontage eingebaut.

Die Elektro-Anschlüsse (E-Leitung bis zur UP-Anschlussdose und zum Behangmotor sowie UP-Schalter) werden installiert.

Rolladenbehänge (roma Alumino 37, ohne Rillen, mit Lichtschlitzen, silber 109 RAL9006), (Behang, Welle, Motor, E-Steuerung) werden eingebaut.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelungen wird aus weißem Kunststoff entsprechend der Fensterqualität entsprechend Planung eingebaut.

Ein eventuelles Seitenteil geschlossen oder mit Festfenster entsprechend der Haustür, die Klingel-Sprech- & Videokamera Anlage sowie eine Briefkasten-Anlage für alle Wohnungen erfolgt entsprechend Fachplanung.

Der Schließzylinder für die Hausanlage (Haustür, Wohnungstür, Kellertüren, usw.) werden erst bei Fertigstellung eingebaut. Während der Bauzeit wird ein Bau-Zylinderschloss eingebaut.

FENSTERBÄNKE

Die Außen-Sohlbänke der Fenster werden bei

- Verblendstein-Fassade als Rollschicht mit Verblendstein
- oder bei
- Putz-Fassade als Rollschicht mit Verblendstein oder als Metallblech-Bank in weiß, zinkgrau oder anthrazit
- entsprechend der Fachplanung ausgeführt.

Die Außen-Sohlbänke der Türen werden bei

- Verblendstein-Fassade als Rollschicht mit Verblendstein oder als Sohlbank-Klinker oder als Metallriffelblech-Bank
- oder bei
- Putz-Fassade als Rollschicht mit Verblendstein oder als Sohlbank-Klinker – oder als Metallriffelblech-Bank oder als Metallblech-Bank in weiß, zinkgrau oder anthrazit
- entsprechend der Fachplanung ausgeführt.

Alle Wohnräume erhalten Innenbänke in Fensterbreite aus Kunststein nach Mustervorlage. Fensterbänke im Gäste-WC und Bad/Bäder werden gefliest.

STÄNDERWÄNDE (Trockenbau)

Trockenbau- Verkleidungen und Wände werden als Ständerwände mit Metallprofilen hergestellt. Soweit erforderlich erfolgt der Einbau einer Schalldämmung aus Mineralfasermatten. Die Verkleidung erfolgt einlagig oder wenn erforderlich zweilagig aus Gipsplatten in der vorgeschriebenen Ausführung.

Das Verspachteln der Schraubenköpfe und der Plattenfugen sowie der Eckschutzschienen gehört zu den Malerarbeiten.

HEIZUNG

Die gesamte Installation der Heizung erfolgt nach den neuesten technischen Vorschriften, insbesondere der Energieeinsparverordnung EnEV.

Die Versorgung mit Energieträgern wird durch die Grundstückslage und deren Erschließung mit Versorgungsträgern vorgegeben.

Heizung und Warmwasser bei Fernwärme-Versorgung

Die **Versorgung mit Heizung und Warmwasser** erfolgt über **Fernwärme** bis zum Haustechnikraum (KG) in jedem Gebäude. Von dort erfolgt die Versorgung getrennt für Heizung (Fußbodenheizung) und für Warmwasser-Zentralanlage mit Warmwasser-Speicher und Zirkulation.

Die Leistung der Heizungs- und Warmwasser-Anlage wird nach dem Wärme- und Warmwasserbedarf des Hauses errechnet. Die Anlage wird über eine witterungsabhängige Außensteuerung mit Tag- und Nachtprogramm reguliert.

Die Erfassung des Fernwärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser erfolgt durch eine Messtechnik, die durch die WEG-Verwaltung beauftragt wird:

- < Messgeräte für Kalt- und Warmwasserverbrauch auf Mietbasis innerhalb der Wohnungen
- < Wärmemengenzähler für die zentrale Warmwasserbereitung auf Mietbasis
- < Wärmemengenzähler und / oder Heizkreisverteiler auf Mietbasis innerhalb der Wohnungen

Heizrohre und Heizkörper

Die Heizungsrohre bestehen aus zugelassenen Metall-Kunststoff-Verbundrohren und werden gem. Heizungsanlagen-Verordnung gedämmt.

In jeder Wohnung wird eine Fußbodenheizung mit einem extra Unterverteiler nur für die Wohnung eingebaut, jeder Raum erhält eine eigene Temperaturregelung.
Die Heizungsrohre der Fußbodenheizung bestehen aus Kunststoff.

Im Keller und im Treppenhaus & den Hausfluren werden Heizungen gem. der Fachplanung eingebaut.

SANITÄR

Sämtliche Wasserleitungen werden gem. Vorschriften ausgeführt. Die Installation erfolgt ab Wasserzähler aus DVGW zugelassenen Metall-Kunststoff-Verbundrohren zu allen Sanitärobjekten und zum Warmwasserbereiter.

An die Warmwasserversorgung sind Gäste-WC (ggf. Wohnungs-Wirtschaftsraum), Bad/Bäder und Küche angeschlossen.

Die Montagewände erfolgen in Trockenbau in der geplanten Lage und Ausführung.

Abwasser

Alle Abwasserrohre bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren und werden von den Objekten auf kürzestem Wege zu den Hauptleitungen geführt und fachgerecht belüftet.

Küchenanschlüsse, Waschmaschinen- und Trockner- Anschluss,

Abwasser, Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle und Geschirrspüler (Kaltwasser) werden gem. Küchenplan unserer Fachplanung installiert.

Im Gäste-WC gem. Grundriss oder in dem Bad oder in der Küche werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner eingebaut.

Objekte und Armaturen

Art und Größen der Objekte ergeben sich aus der Planung der Grundrisse und Ausstattung sowie der Ausstattungsliste unserer Bemusterung und können in der „Ausführung & Kosten A&K“ des Wohnungskäufers festgelegt werden! Die Armaturen sind verchromt.

Wohnungs-Wirtschaftsraum (wenn vorhanden)

Ausgussbecken ca. 50 cm aus Stahl (lackiert) oder Edelstahl, Einhebelarmatur.

Gäste – WC (wenn vorhanden)

Handwaschbecken ca. 40-50 x 40 cm aus Sanitärkeramik, Einhebelarmatur.

Wandhängendes WC mit Tiefspülbecken aus Sanitärkeramik, eingebautem Spülkasten und weißem Kunststoff WC-Sitz.

Bad (Wannenbad, eventuell mit Dusche)

Badewanne ca. 180 x 80 cm aus Sanitäracryl in Dämmungs- & Montageblock aus Hartschaum; Einhebelarmatur-AP für Wanne & Brause mit Brauseschlauch, Handbrause „Wanne“ und Halterung.

Flachduschwanne ca. 90 – 120 x 90 cm nach Grundriss aus Mineralguss; Thermostatarmatur-AP, Brauseschlauch, Handbrause „Dusche“ und Wandschiebehalterung.

Waschbecken ca. 70-80 x 50 cm aus Sanitärkeramik, Einhebelarmatur –
oder nach Grundriss 2 Waschbecken ca. 55-65 x 50 cm aus Sanitärkeramik, Einhebelarmatur.
Wandhängendes WC mit Tiefspülbecken aus Sanitärkeramik, eingebautem Spülkasten und weißem Kunststoff WC-Sitz.

Handtuchwärmer mit E-Anschluss gem. Fachplanung.

Duschbad

Flachduschwanne ca. 90 – 120 x 90 cm nach Grundriss aus Mineralguss; Thermostatarmatur-AP, Brauseschlauch, Handbrause „Dusche“ und Wandschiebehalterung.

Waschbecken ca. 55-65 x 50 cm aus Sanitärkeramik, Einhebelarmatur.
Wandhängendes WC mit Tiefspülbecken aus Sanitärkeramik, eingebautem Spülkasten und weißem Kunststoff WC-Sitz.

Handtuchwärmer mit E-Anschluss gem. Fachplanung.

ELEKTRO

Die E-Installation wird nach den neuesten VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Anlage umfasst Fundamenterder und alle Installationen mit Zählerschrank ab Hausanschluss.

Für die Möglichkeit eines modernen Telefon-, Internet- und Computer- Netzwerks erfolgt der Einbau von IT-Kabeln als Cat-Sternverlegung vom Wohnungs-Technikraum (Anschlussraum mit E-Verteilung) in alle Wohn- und Schlafräume mit Netzwerkdose (RJ45).

Die Leitungen zu den Räumen und die Anschlüsse der Wohnung werden an einen IT-Verteiler (Patchpanel) angeschlossen.

Als **Kommunikationsnetz** wird über die Erschließung ein Internet-Netz für Festnetz-Telefon (Internet+Phone) und für TV+Rundfunk (Internet-TV) von dem Anbieter Vodafone zur Verfügung gestellt.

Der Wohnungsanschluss für Internet-Netz für Festnetz-Telefon (Internet+Phone) und für TV+Rundfunk (Internet-TV) muss individuell vom Wohnungskäufer beim Versorger beauftragt werden.

Die vorgeschriebenen **Rauchmelder** werden als fernprüfbare, autarke und batteriebetriebene Einzelmelder in den Wohnräumen nach Erfordernis montiert. Die Rauchmelder werden über die WEG-Verwaltung gemietet, die Wartung erfolgt über die Gemeinschaft.

Die **E-Unterverteilung** im Wohnungs-Technikraum erfolgt mit allen erforderlichen Sicherungsautomaten nach den Technischen Vorschriften.

Art und Anzahl der **Schalter und Steckdosen** ergeben sich aus der Planung der Grundrisse und Ausstattung sowie der Fachplanung mit Ausstattungsliste unserer Bemusterung und können in der „Ausführung & Kosten A&K“ des Wohnungskäufers festgelegt werden!

Es werden weiße Schalter und Steckdosen aus einem umfangreichen Standardprogramm nach Mustervorlage, z. B. von Busch-Jäger, eingebaut.

Die Installation erfolgt, soweit die Räume im Grundriss enthalten sind.

Wohnungs-Wirtschaftsraum	alle Installationen Aufputz AP 1 Deckenleuchtenanschluss, 2 Steckdosen, 1 Waschmaschinenanschluss (oder im Bad oder in der Küche), 1 Trockneranschluss (oder im Bad oder in der Küche),
Flur	1 Deckenleuchtenanschluss mit Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Klingel-Anschluss, Ggf. Anpassung nach Grundriss erforderlich!
ODER nach Grundriss Flur-Diele	2 Deckenleuchtenanschlüsse mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 1 Klingel-Anschluss, Ggf. Anpassung nach Grundriss erforderlich!
Gäste-WC	1 Decken- oder Wandleuchtenanschluss, 1 Steckdose,
Küche, (Wohnküche)	1 Deckenleuchtenanschluss, (Wohnküche 2 Deckenleuchtenanschlüsse), 7 Steckdosen, (Wohnküche 9 Steckdosen), 1 Herdanschluss, 1 Lüfteranschluss (Umluft), 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Hängeschrank-Leuchtenanschluss, (Wohnküche Anschluss für IT+TV-Rdf, Dose mit 2 Anschlüssen), Ggf. Anpassung nach Grundrisswahl erforderlich! Anschlüsse für Rollläden gem. Fensteranzahl

Essraum, Diele	1 Deckenleuchtenanschluss, (Diele 2 Deckenleuchtenanschlüsse), 5 Steckdosen, Anschluss für IT+TV-Rdf, Dose mit 2 Anschlüssen Anschlüsse für Rollläden gem. Fensteranzahl Ggf. Anpassung nach Grundrisswahl erforderlich!
Wohnraum	2 Deckenleuchtenanschlüsse, 7 Steckdosen, Anschluss für IT+TV-Rdf, Dose mit 2 Anschlüssen Anschlüsse für Rollläden gem. Fensteranzahl
Wohn- & Schlafräum	2 Deckenleuchtenanschlüsse, 7 Steckdosen, Anschluss für IT+TV-Rdf, Dose mit 2 Anschlüssen Anschlüsse für Rollläden gem. Fensteranzahl
Terrasse(n), Balkon je	1 Leuchtenanschluss, 1 Feuchtraum-Steckdose von innen schaltbar, 1 Anschluss für Markise usw. von innen schaltbar, Ggf. Anpassung nach Grundrisswahl erforderlich!
Außenanlagen	Anschlüsse für Beleuchtung und Steckdosen in den Außenanlagen Gehweg, Gärten, Stellplätze-Carport gem. Fachplanung.

LÜFTUNG, LüftungsAnlage

Das Haus erhält eine geregelte Raumlufthechnische Anlage mit Zuluft über Luftfilter und Vorwärmung in die Wohn- & Schlafräume sowie Abluft über die Sanitarräume, die Küche und ggf. den Wirtschaftsraum nach Außen.

Die Luftverteilung zwischen den Räumen wird durch die Türunterschnitte aller Innenraumtüren erreicht.

PUTZ der Innenwände

Die Betonaußenwände und die Räume im Keller werden nicht geputzt.

Alle Steinwände im Treppenhaus und den Hausfluren sowie in allen Wohnräumen, der Küche und im Gäste-WC erhalten Gipsputz, alle Bäder erhalten einen Kalkzementputz.

Stahlbeton-Plattendecken werden an den Fugen gespachtelt. Ein Deckenputz ist allein die Entscheidung der Bauleitung! Die Kosten hierfür sind dann im Festpreis enthalten.

ESTRICH

Alle Geschosse der Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich für Fußbodenheizung mit erforderlicher Dämmung.

Der Keller, das Treppenhaus und die Hausflure erhalten einen Estrich (ggf. ohne Fußbodenheizung) gem. Fachplanung.

INNENTREPPE, Hausflure

Die Haustreppe wird aus Stahlbetonteilen gefertigt.

Als Bodenbelag werden Bodenfliesen oder Granitplatten gem. Fachplanung verlegt.

Das Treppengeländer wird als Stahlkonstruktion eingebaut. Ausführung und Handlauf erfolgen gem. Fachplanung.

Personenaufzug im Hausflur (KG-Tiefgarage / EG / 1.OG / 2.OG / DG)

In jedem Hausflur wird ein Personenaufzug mit hohem Fahrkomfort und fortschrittlichster Aufzugtechnik eingebaut. Die Aufzugskabine ist mit ca. 110cm Breite x 140cm Tiefe groß genug für Kinderwagen und Gehhilfen bis Rollstuhl. Die Bedienung erfolgt über Nutzerorientierte Tableaus mit allen erforderlichen Ausstattungen.

FLIESEN in den Wohnungen

Bad, Duschbad und Gäste-WC sowie auf Wunsch die Küche erhalten Bodenfliesen in der entsprechenden Beanspruchungs-Klasse nach Mustervorlage. Andere Ausführungen und Oberflächen können nach Mustervorlage eingebaut werden, eventuell als Extra mit Mehrpreis. Die Fliesenflächen ergeben sich aus dem Grundriss bzw. der Anlage zum Kaufvertrag „Ausführungen & Kosten A&K“.

Räume mit Bodenfliesen ohne Wandfliesen erhalten einen ca. 7,5 cm hohen Fliesensockel.

Die Kanten und Ecken bei den Wandfliesen (ohne Fliesensockel) erhalten Schutzschienen aus Edelstahl.

Dehnungsfugen werden dauerelastisch verfugt. Diese Dehnungsfugen unterliegen einer eingeschränkten Gewährleistung. Die Wartungskosten für die Dehnungsfugen trägt nach der Wohnungsabnahme der Wohnungskäufer als zukünftiger Eigentümer.

In den Bädern werden die Wandfliesen bei Dusche und Wanne bis ca. Türzargenhöhe und bei WC und Waschbecken bis Ablagenhöhe ca. 120 cm verlegt, im Gäste-WC werden die Wandfliesen bis etwa Ablagenhöhe ca. 120 cm verlegt.

MALERARBEITEN

Die Betondecken werden im Fugenbereich gespachtelt und erhalten einen weißen Voranstrich. Sollte bei ungünstigen Oberflächen eine Decke mit Malervlies tapeziert werden, ist dies allein die Entscheidung der Bauleitung! Die Kosten hierfür sind dann im Festpreis enthalten.

Gipsplattenwände, -decken und -schrägen werden an allen erforderlichen Bereichen (Schraubenköpfe, Plattenfugen, Eckschutzschienen) gespachtelt, grundiert sowie mit Malervlies tapeziert und erhalten einen weißen Voranstrich.

(Die Spachtelung kann eine Rissbildung im Bereich der unterschiedlichen Materialien wie Gipsplatten/ Mauerwerk/ Putz nicht verhindern und unterliegt einer eingeschränkten Gewährleistung).

Wände und Decken im Keller werden mit Dispersionsfarbe wischfest in weißen Farbtönen gestrichen.

Decken im Treppenhaus und den Hausfluren werden mit Dispersionsfarbe wischfest in weißen Farbtönen gestrichen. Die Wände Treppenhaus und den Hausfluren erhalten einen wasch- & wischfesten Anstrich in weißen Farbtönen.

Die Putzflächen in den Wohnungen werden bei Bedarf nachbearbeitet für den Endanstrich oder werden bei Bedarf mit Malervlies tapeziert. Wände und Decken werden auf den malerfertigen Putz- und Malervlies- Flächen mit Dispersionsfarbe in weißen Farbtönen gestrichen.

INNENTÜREN

Alle gem. Grundriss dargestellten Wohnraum-Innentüren werden als endbehandelte Zimmertüren aus Holz-Röhrenspanwerkstoffen und mit Zarge in Weißlack Oberfläche mit sichtbaren Bändern eingebaut.

Die in den Grundrissen eingeplanten Wohnraum-Innentüren mit großem Glasausschnitt erhalten ein Klarglas aus Einscheibensicherheitsglas ESG.

Die Drückergarnituren werden in Metall-Eloxat nach Mustervorlage ausgeführt.

Andere Ausführungen und Oberflächen können nach Mustervorlage eingebaut werden, eventuell als Extra mit Mehrpreis.

BODENBELÄGE

Alle ausgebauten Räume ohne Fliesenbelag werden mit Echtholzparkett Eiche hell (für Fußbodenheizung) nach Mustervorlage ausgelegt.

Andere Ausführungen und Oberflächen können nach Mustervorlage eingebaut werden, eventuell als Extra mit Mehrpreis.

Optional kann der Wohnungskäufer auch andere Bodenbeläge (für Fußbodenheizung) aus Textilboden oder Linoleum im Materialwert von €40,- /m² Brutto nach Mustervorlage auswählen.

Alternativ kann Wohnungskäufer Kork oder Parkett (für Fußbodenheizung) als Extra mit Mehrpreis im Materialwert von €60,- /m² Brutto nach Mustervorlage auswählen.

Die Sockelleiste besteht aus jeweils passendem Material.

WOHNUNGSTÜR

Die Wohnungstür (Wohnungsinnentür) wird in schwerer dicht-schließender Wohnungstür-Ausführung als endbehandelte Zimmertür aus Holz-Röhrenspanwerkstoffen und mit passender Zarge in Weißlack Oberfläche eingebaut.

Ein Spion und ein Sicherheits-Schließzylinder werden montiert. Während der Bauzeit wird ein Bau-Zylinderschloss eingebaut.

HAUSEINGANGSPODEST

Die Hauseingangsanlage besteht aus einem Hauseingangspodest entsprechend der Breite der Hauseingangstür oder unserer Planung - und soweit erforderlich Treppenstufe(n).

Je nach Fachplanung kann die Hauseingangsanlage in Stahlbeton mit Außen-Fliesenbelag oder in Stahlbetonfertigteil mit Strukturbeton oder durch die Außenanlage mit Betonpflasterung erfolgen.

AUßENANLAGEN

Die Terrasse und die Zuwegung zum Hauseingang werden mit Betonsteinen / Beton-Pflaster und die Zufahrt mit einem KFZ-Stellplatz je Wohnung mit Beton-Pflaster in grau oder anthrazit hergestellt.

Umlaufend im Bereich KG-Außenwanddämmung wird ein Steinrand aus Grobkies als Spritzschutz für die Hauswand eingebaut.

Der Garten erhält eine Deckschicht aus Mutterboden. Die Grünanlagen bestehen aus einem Raseneinbau als Rollrasen und eine Erstbepflanzung von Hecken und einigen Sträuchern.

Eventuelle Auflagen durch die Baugenehmigung werden erfüllt.

Während der ersten Vegetationsperiode erfolgt eine Fertigstellungspflege (Gehölzpflege) durch das herstellende Gewerk. Die Unterhaltspflege obliegt ab dem Tag der Übergabe der Gemeinschaft.

EIGENLEISTUNGEN

(Einbauküche, Sanitär-Ausstattung, Extras) als **Extra mit Mehrpreis**

EINBAUKÜCHE

Gem. der Fachplanung können im dargestellten Bereich des Küchenraumes eine Einbauküche, E-Herd, Dunstumlüfter, Kühl-Gefrierschrank, Edelstahlspüle mit Einhebelarmatur, Geschirrspüler und Schränken mit Dekor-Oberfläche nach Mustervorlage als Extra mit Mehrpreis mit individueller Ausführung und Ausstattung eingebaut werden.

Wegen der Lüftungsanlage und der Energetischen Vorgaben ist in der Küche nur ein Umluftgerät zulässig.

SANITÄR

Die Duschkabine bei Duschen sowie die Ausstattungen mit Handtuchhaltern, WC-Papierhaltern, Spiegeln und auch Badmöbel können nach Mustervorlage als Extra mit Mehrpreis mit individueller Ausführung und Ausstattung eingebaut werden.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die gesamte Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, der Statik und sonstiger Technischer Berechnungen, Nachweise und Vorschriften. Daneben erfolgt die Ausführung nach der Architektenplanung und den Fachplanungen (Bau- und Haustechnik- Planungen) nach den geltenden Regeln der Technik sowie den Vorgaben zum gewählten Energiestandard der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV und der KfW-Klasse.

Abweichungen von der Bau- & Leistungsbeschreibung **B&L** und der Entwurfsplanung, Änderungen in der Konstruktion durch die Baugenehmigung, die Statik, eventuell Prüfstatik, die GebäudeTechnik-Planung (Heizung, Lüftung, Wasser, Elektro, Sanitär, IT, sonstige Haustechnik) und unserer Ausführungsplanung sowie Änderungen in der Ausführung und Ausstattung durch bautechnisch zweckmäßige Maßnahmen oder Veränderungen der Lieferprogramme bleiben dem Verkäufer vorbehalten, soweit sie gleiche Qualität für den Wohnungskäufer gewährleisten.

Materialstärken bei Wänden und Isolierungen/Dämmungen ergeben sich aus den geltenden Regeln der Technik und der Baugenehmigung sowie der Statik und unserer Ausführungsplanung mit den Fachplanungen.

Montagewände, Rohrkästen und Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, der Position und den Abmessungen erst nach endfertiger Leitungsverlegung verbindlich.

Die Gewährleistungsrechte für die Wohnungskäufer bestimmen sich nach den §§633 ff. BGB. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre ab der Abnahme.

Für Mängel am Grundstück sowie am Gebäude an elastischen Versiegelungen, vom Feuer berührte Teile von Heizungsanlagen und Ofen/Kaminöfen, elektrische Teile, der Witterung ausgesetzte Anstriche usw. beträgt die Verjährungsfrist zwei Jahre.

Alle Bauteile, die eine der Witterung ausgesetzte Position haben oder eine mechanische Funktion oder gebäudetechnischen Funktion ausüben, benötigen eine regelmäßige Prüfung und Pflege. Es obliegt dem Wohnungskäufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Die Ausführung von Sonderwünschen der Wohnungskäufer ist möglich, soweit sie technisch im normalen Rahmen ausführbar sind und keine baulichen Verzögerungen auslösen sowie das Bauwerk nicht in seinen Grundplanungen verändern. Damit verbundene Bau-, Bauneben- und Bauregiekosten sind vom Wohnungskäufer gesondert zu entrichten.

Werden Arbeiten und Leistungen vom Wohnungskäufer in „Eigenleistungen“ ausgeführt, so entfallen die darauf bezogenen Positionen unserer Planung und dieser Bau- & Leistungsbeschreibung. Eigenleistungen können grundsätzlich erst nach Abnahme und Übergabe ausgeführt werden; Ausnahmen können im Einzelfall mit der Bauleitung vereinbart werden.

Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

BIBO Stahlbetonbau GmbH

als GeneralPlaner und GeneralUnternehmen

Website <http://www.bibo.me>

Geschäftsleitung / Ballindamm 15 DE-20095 Hamburg

Betrieb / An der Barsbek 2 DE-22885 Barsbüttel

Telefon 040 317816 0, Telefax 040 317816 60

E-Mail info@bibo.me

BIBO Wohnungsbau GmbH

als Grundeigentümer und Bauherr sowie Verkäufer

Website <http://www.bibo.me>

Geschäftsleitung / Ballindamm 15 DE-20095 Hamburg

Betrieb / An der Barsbek 2 DE-22885 Barsbüttel

Musterhaus-Wentorf / Königsberger Ring 41a DE-21465 Wentorf

Telefon 040 317816 0, Telefax 040 317816 09

E-Mail Wohnungsbau@bibo.me

Verkauf

BIBO Wohnungsbau GmbH

Musterhaus-Wentorf / Königsberger Ring 41a DE-21465 Wentorf

Objekt-Website <http://www.wohnen-in-lohbruegge.de>

Olga Ruhl

(BauPlanung, BauTechnik, Verkauf)

Telefon 040 18098561, Telefon Mobil 0174 9179927

E-Mail olga.ruhl@bibo.me

Bau- & Leistungsbeschreibung B&L der BIBO Wohnungsbau GmbH

für **3 Neubau Mehrfamilienhäuser MFH25 mit je 11 Eigentumswohnungen (MFH25#11)**

Grundstück Behnsrade 1, 3 und 5 DE-21031 Hamburg-Lohbrügge (intern III.BA Loh1)

BIBO Wohnungsbau GmbH, Stand 2019-06-28