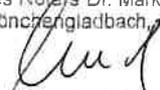


# NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 3 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

**Schwester-Gisela-Weg 1  
41066 Mönchengladbach**

Anlage <sup>1/</sup>  
zu der UVZ-Nr. 543/2022 4  
des Notars Dr. Markus Kessel  
Mönchengladbach, den 21.2.2022

  
, Notar

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

### Objektbeschreibung

Bearbeitungsstand: 24.01.2022



Errichtung eines vollunterkellerten Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten einschließlich Außenanlagen und Stellplätzen.

### 1 Gründung und Rohbau

#### 1.1 Gründung und Bodenplatte

Die Bodenplatte wird als bewehrte, elastisch gebettete Stahlbetonplatte ausgeführt. Es wird ein Fundamentanker mit Anschlussfahne gem. VDE-Vorschriften eingebaut. Im Bereich des Aufzugsschachts wird die erforderliche Aufzugsunterfahrt ausgebildet.

#### 1.2 Kellerwände

Die Außenwände im Kellergeschoss werden in der Bauart von wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Kellerfenster und Lichtschächte werden als Systembauteile (MEA oder gleichwertig) angesetzt. Der Keller wird gemäß dem Wärmeschutznachweis gedämmt und unbeheizt ausgeführt.

#### 1.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Hauses werden in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Alle Entwässerungsleitungen werden unterhalb der Kellerdecke bzw. Bodenplatte auf kurzem Wege aus dem Gebäude geführt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt durch ein zugelassenes Unternehmen im Auftrag der Stadt Mönchengladbach.

#### 1.4 Außenwände

KS-Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände, nach Erfordernis der Tragwerksplanung, der Energieeinsparverordnung und des Schallschutznachweises. Die Außenwände werden im Sockelbereich gegen die zu erwartenden Belastungen von Bodenfeuchtigkeit und Grundwasser abgedichtet.

Entsprechend der Fassadengestaltung werden die Außenwände mit Dämmung und Klinkervorsatzschalen bekleidet, bzw. erhalten sie ein Wärmeverbundsystem aus Polysterol-Dämmung und armiertem Außenputz mit einer Körnung von 2-3 mm und weißem Anstrich.

Dämmstoffstärke: nach Erfordernis EnEV-Nachweis

Wärmeleitgruppe: nach Erfordernis EnEV-Nachweis

#### 1.5 Innenwände

Innere Trennwände werden gemäß Tragswerksplanung und Schallschutznachweis in Kalksandstein in den erforderlichen Stärken ausgeführt. Die Wände des Aufzugsschachts werden in Stahlbeton hergestellt.

Nicht tragende Innenwände, Installationswände und Sanitärabkastungen werden in Trockenbauweise ausgeführt.

#### 1.6 Geschossdecken / Treppenkonstruktionen

Die Geschossdecken werden gemäß Tragwerksplanung als Stahlbetondecken in dem erforderlichen Stärken ausgeführt.

Treppen werden als schwingungsentkoppelte Stahlbetonbauteile eingesetzt.

#### 1.7 Balkone und Dachterrassen

Die Balkone werden aus Stahlbeton mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken hergestellt. Balkongeländer werden als korrosionsgeschützte Stahlrahmenkonstruktion ausgeführt. Der Belag der Balkone und Terrassen wird aus Betonsteinplatten mit passender Unterkonstruktion ausgeführt.

#### 1.8 Dachabdichtungen / Klempnerarbeiten

Das Dach wird als Satteldachkonstruktion mit Terrasseneinschnitten in zimmermannsmäßiger Holzbauweise hergestellt und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dach-Dämmung erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis als Zwischensparrendämmung. Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen, Gullys und außenliegende Fallrohre aus Titanzink. Im Sockelbereich erhalten Fallrohre im Übergang zu den Grundleitungen Standrohre mit Reinigungsöffnung. In die Dachflächen werden Dunstrohre und Ablüfter in erforderlicher Anzahl eingebaut und fachgerecht eingedichtet.

#### 1.9 Fensterelemente und Rollläden

Alle Fenster von Wohnräumen werden mit Kunststoff-Fenstern ausgestattet.

Marke:	Schüco
Außenfarbe:	anthrazit foliert
Innenfarbe:	weiß
Verglasung:	Dreifach-Isolierverglasung nach Erfordernis EnEV-Nachweis
Beschlag:	Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, weiß

Alle Fenster von Wohnräumen werden mit elektrisch zu bedienenden Rollläden (AUF/AB) ausgerüstet. Die Ausführung der Bedienelemente erfolgt im Schalterprogramm der Elektroinstallation. Der Rolllädenaufsatzkästen erhalten eine Revision von unten. Rahmen und Rollläden werden nach einheitlichem Farbkonzept ausgewählt.

Die äußeren Fensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium in grau montiert. Bei der Klinker-Fassade werden die Fensterbänke mit Klinkersteinen gemauert.

Innenfensterbänke sind aus Kunststein oder gleichwertiger Ausführung. Fensterbänke, die mit Fliesen eingefasst sind (z.B. in Badezimmern) werden gefliest ausgeführt.

#### 1.10 Hauseingangstür

Die Haustüranlage wird in Aluminiumbauweise mit E-Öffner, Obentürschließer für mechanische Selbstschließung und Edelstahl-Griffstange (außen) ausgeführt.

## 2 Ausbau

### 2.1 Innenputzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände und Stahlbetondecken (außer Kellergeschoss) erhalten einen Gipsputz in der Oberflächenqualität Q3 einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen.

### 2.2 Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Randdämmstreifen, Trittschall- und Wärmedämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung. In Aufenthaltsräumen und Bädern wird der Estrich als Heizestrich (Fußbodenheizung) ausgeführt.

### 2.3 Fliesenarbeiten

#### **Wandfliesen**

Badezimmer und Gäste-WCs werden umlaufend in einer mittleren Höhe von ca. 1,20 m im Dünnbettverfahren mit Wandfliesen belegt. Der Duschbereich wird bis zur Decke gefliest. Feuchtbelastete Flächen erhalten eine Abdichtung.

#### **Bodenfliesen**

Badezimmer und Gäste-WCs werden mit Bodenfliesen (Feinsteinzeug) mit erforderlicher Rutschhemmung ausgestattet. Alle Anschluss- und Dehnungsfugen werden mit Silikonwerkstoff elastisch versiegelt.

#### **Hinweis:**

Elastische Dehnungsfugen sind Wartungsfugen. Dies gilt insbesondere für die Dichtung zwischen dem Fliesensockel und den Bodenfliesen, wie auch für alle weiteren Fugen, die zwischen Bauteilen angelegt werden. Aufgrund der Setzungen des Bodens kann es zu einem Abriss der Verfugung kommen, die dann bauseitig später erneuert werden kann.

#### 2.4 Bodenbelagarbeiten

Die Wohnräume (außer Badezimmer und Gäste-WC) erhalten einen Fertig-Parkettboden.

Fabrikat / Produkt: Haro 4000 Stab-Prestige Eiche invisible oder gleichwertig

Die Sockelleisten werden in weiß ausgeführt und gegen den Bodenbelag mit einer Silikonfuge abgedichtet.

#### 2.5 Treppenhaus

Die Böden im Treppenhaus werden mit Granit-Steinplatten ausgelegt.

Die Treppengeländer sind aus Stahl, werden lackiert und mit einem rundem Edelstahl-Handlauf versehen.

#### 2.6 Maler- und Tapezierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wandflächen werden mit einer Vliestapete und einem Anstrich in Weiß versehen.

- Die Deckenflächen erhalten einen Anstrich in Weiß.
- Die Wände im Treppenhaus erhalten eine Vliestapete mit einem Anstrich in Weiß.
- Die Böden im Kellergeschoss (Mieterkeller / HAR / Technikraum) erhalten einen ölfesten Anstrich des Estrichs sowie einen entsprechenden Sockelanstrich.

#### 2.7 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungstüren sind beidseitig weiß beschichtete Holztüren mit 3-fach Sicherheitsbeschlag, Schallschutz-Klasse 3 mit Profilzylinder.

Türhöhe 2.110 mm (Rohbaumaß)

Der Einbau des Türblatts erfolgt in einer weiß beschichteten Holzumfassungszarge.

Die Ausführung erfolgt als dichtschießende Tür.

Lieferung und Montage der Türen einschließlich Wechselgarnituren mit Langschild in Edelstahl.

#### 2.8 Innentüren

Innentürblätter mit Normfalz und Röhrenspanneinlage, Türhöhe 2.110 mm (Rohbaumaß), Oberfläche weiß, kunststoffbeschichtet, Holz zarge mit Rundkante.

Lieferung und Montage der Türen einschließlich Rosettengarnituren in Edelstahl.

#### 2.9 Stahltüren

Stahltüren (im Keller) werden mit den erforderlichen Anforderungen an den Brandschutz als Normfalztüren ausgeführt.

### 2.10 Trennwände von Abstellräumen

Die Trennwände von Abstellräumen werden fachgerecht gemauert und weiß gestrichen. Die Türen der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume werden als Gittertüren mit Vorhängeschloss ausgeführt.

### 2.11 Schließanlage

Schließanlage mit Schlüsselkarte für 3 Wohneinheiten werden geliefert und Profilzylinder werden eingebaut.

Dem Erwerber werden für seine Wohneinheit 3 Schlüssel für Wohnungstür, Gebäudezugang und Kellertüren sowie die zugehörigen PZ-Schlüsselsätze für Innentüren 1-fach übergeben. Schlüssel für allgemein zugängliche Bereiche werden 3-fach der zuständigen Hausverwaltung übergeben.

## 3. Technischer Ausbau

### 3.1. Heiztechnik

Die Heizungsanlage ist als Luft-Wärme-Pumpe in Übereinstimmung mit den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Anforderungen der EnEV ausgelegt. Die Anlage wird im Hausanschluss- bzw. Technikraum installiert und betriebsfähig angeschlossen.

Die Wärmeübertragung erfolgt in jedem Wohnraum über ein Warmwasser-Fußbodenheizsystem mit elektronischer Einzelraumregelung.

### 3.2. Raumentlüftung

Die innenliegenden WC-Räume werden jeweils mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet.

### 3.3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Berücksichtigung der zurzeit gültigen Normen und Verordnung über eine Wohnungsübergabestation. Die Wasser- und Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang enthalten und werden durch einen entsprechenden Dienstleister montiert. Die Trinkwasserleitungen werden als Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.

### 3.4. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird entsprechend den gültigen Normen und Verordnungen betriebsfähig geliefert und angeschlossen. Die Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen werden in den erforderlichen Abmessungen hergestellt. Alle Zapfstellen und Armaturen werden mit Rückflusssicherung geliefert und eingebaut.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Kunststoffverbundrohren erstellt.

Die Wasserleitungen werden gängigem Standard isoliert.

Waschmaschinenanschlüsse mit Kaltwasserzapfhahn und Schmutzwasserabfluss mit Geruchsverschluss werden je Wohneinheit im Waschraum (KG) installiert.

**Die Bäder / WCs enthalten:**

#### **Bäder**

- 1 Duravit ME by Starck Porzellan-Tiefspülklosett als Wand-WC, WC-Sitz mit Drückerplatte Geberit Sigma20 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung weiß/chrom
- 1 Hansgrohe Logis Universal Papierrollenhalter ohne Deckel
- 1 Duravit ME by Starck Möbelwaschtisch weiß, mit WonderGliss, mit 1 Hahnloch mit Einhebelmischbatterie, Aufputz
- 1 Hansgrohe Talis S Einhebel-Waschtischmischer 80 mit Ablaufgarnitur
- 1 Geberit Renova Compact Spiegel mit LED-Beleuchtung
- 1 bodengleiche Dusche 120 x 120 cm mit Edelstahl/Kunststoff Duschrinne incl. Hansgrohe Talis S Einhebel-Wannen/Duschmischer Unterputz mit Kopfbrause Hansgrohe Raindance Select S 2jet Brausearm chrom, zzgl. Hansgrohe Raindance Select S 120 3jet Handbrause ohne EcoSmart, chrom
- 1 Duravit D-Code Rechteck-Badewanne mit Duravit D-Code Wannenträger für Rechteck-Badewannen, incl. Hansgrohe Talis S Einhebel-Wannen/Duschmischer Unterputz mit Hansgrohe Raindance Select S 120 3jet Handbrause ohne EcoSmart, chrom
- 1 Elektro Bad-Heizkörper mit Heizstab

#### **Gäste-WCs**

- 1 Duravit ME by Starck Porzellan-Tiefspülklosett als Wand-WC, WC-Sitz mit Drückerplatte Geberit Sigma20 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung weiß/chrom
- 1 Hansgrohe Logis Universal Papierrollenhalter ohne Deckel
- 1 Duravit ME by Starck Handwaschbecken weiß, mit WonderGliss, 1 Hahnloch mit Einhebelmischbatterie, Aufputz
- 1 Hansgrohe Talis S Einhebel-Waschtischmischer 80 mit Ablaufgarnitur
- 1 Geberit Renova Compact Spiegel mit LED-Beleuchtung

#### **Hinweis:**

Durchtrennwände sind im Angebotsumfang enthalten.

#### **3.5. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird entsprechend den geltenden VDE und DIN-Vorschriften geliefert und installiert. Der Zählerschrank mit den erforderlichen Zählerplätzen wird im Hausanschlussraum sowie Netzwerkanschluss Aufputz installiert. Die Zählerverteilung wird inkl. Verteilergehäuse mit

ausreichenden Zählerplätzen, einem Allgemeinfeld und mit sämtlichem Zubehör und Nebenarbeiten montiert. Der Kabelfernseh- und Netzwerkanschluss werden so ausgelegt, dass alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer versorgt werden können. Es sind ausreichend getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Alle Leitungen im Wohnhaus werden unter Putz verlegt. Die Montage von Außenfühler und Steuergerät der Heizungsanlage ist im Elektrogewerk enthalten.

Außenbeleuchtung (Eingang), beleuchtete Klingel und Gegensprechanlage, einheitliche Beleuchtung der Terrassen und Balkone mit Außensteckdosen für jede Terrasse und jeden Balkon gehören zum Leistungsumfang. Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist ein Markenfabrikat (z.B. Busch-Jäger, Gira oder gleichwertig) vorgesehen. Es ist eine Briefkastenanlage für 3 Wohneinheiten mit integrierter Videosprechanlage bestehend aus Türstation (Hauseingang) und Hauskamera (Wohnungstür) mit Anschluss für den Türöffner installiert. Alle Wohnräume und Flure von Rettungswegen werden gemäß Landesbauordnung mit Rauchwarnmeldern versehen.

### **Elektro-Mindest-Ausstattung je Wohnung**

#### **Wohnzimmer / Esszimmer**

3,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Wechselschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Auskontrollschaltung für Außensteckdosen
1,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür
1,0 Stk.	Raumthermostat UP

#### **Küche**

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
10,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	E-Herd Anschluss UP
1,0 Stk.	Spülmaschinensteckdose UP
1,0 Stk.	Raumthermostat UP
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür

#### **Schlafen**

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
5,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Telefonanschlussdose
1,0 Stk.	Raumthermostat UP
1,0 Stk.	TV-Anschlussdose
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür

### **Badezimmer**

- 2,0 Stk. Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 2,0 Stk. Steckdose UP
- 1,0 Stk. Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür
- 1,0 Stk. Raumthermostat UP

### **Abstellraum (Wohnung)**

- 1,0 Stk. Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 1,0 Stk. Steckdose UP
- 1,0 Stk. Telefonanschlussdose

### **Flur jeder Wohnung**

- 1,0 Stk. Kreuzschaltung mit 2 Brennstellen  
in notwendiger Anzahl
- 2,0 Stk. Steckdose UP
- 1,0 Stk. Unterverteilung
- Automaten in notwendiger Anzahl
- Hauptzuleitung
- Zuleitungen Wohnräume
- 1,0 Stk. Raumthermostat UP
- 1,0 Stk. Telefonanschlussdose
- 1,0 Stk. Sprechanlage liefern und montieren

### **Heizungsraum**

- 1,0 Stk. Ausschaltung mit einer Brennstelle nach Bedarf
- 2,0 Stk. Steckdose AP nach Bedarf
- 1,0 Stk. Zählerschrank komplett mit Hauptzuleitung, einschl. Photovoltaikzähler,  
Wechselrichter
- 1,0 Stk. Potentialausgleich
- 1,0 Stk. Wannenleuchten in notwendiger Anzahl
- 1,0 Stk. Telefonanschlussdose (Aufzug)

### **Abstellraum (Keller)**

- 1,0 Stk. Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 1,0 Stk. Lampe
- 1,0 Stk. Steckdose AP

### **Flure/Keller (allgemein)**

- 1,0 Stk. Schaltung mit Brennstellen nach Bedarf
- 1,0 Stk. Wannenleuchten in notwendiger Anzahl

## **Je Treppenhaus**

1,0 Stk.	Tasterschaltung mit Treppenlichtautomat
1,0 Stk.	RWA Anlage pro Treppenhaus
1,0 Stk.	Opalleuchten in notwendiger Anzahl

Die Lieferung und Montage von Lampen und Leuchten innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Erwerber.

### **3.6. Personenaufzug**

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug ausgestattet, der die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt. Es wird in jeder Etage eine Haltestelle eingerichtet.

## **4. Nebenanlagen und Außenanlagen**

### **4.1. Stellplätze**

Es werden 3 befestigte Kfz-Stellplätze in Normal-Abmessung sowie ein zusätzlicher barrierefreier Kfz-Stellplatz hergestellt. Die Stellplätze werden mit Pflastersteinen und verdichtetem Unterbau ausgeführt.

### **4.2. Geh- und Fahrwege**

Die befestigten Außenflächen werden mit Pflastersteinen einschl. Unterbau ausgeführt. Die Randeinfassung erfolgt mit Kantsteinen.

### **4.3. Abfallcontainer**

Für die Hausabfälle werden geeignete Behälter aufgestellt, in denen die Abfalltonnen -oder Rollcontainer gemäß dem erforderlichen Bedarf eingestellt werden können.

### **4.4. Zaun**

Es wird ein Zaun zur Abgrenzung der Nachbargrundstücke errichtet.

Material: Drahtgitter

Farbe: Anthrazit

Die Grenzen zu öffentlichen Flächen bleiben zaunlos.

### **4.5. Grünflächen**

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen werden mit Mutterboden in ausreichender Vegetationsstärke gedeckt und als Pflanzbeete angelegt oder mit Rasen eingesät.

Die Bepflanzung der Außenanlage erfolgt gemäß den Außenanlagenplan/ Pflanzplan.

## **Schlussbemerkung**

Alle in dieser Baubeschreibung und ihrer Anlagen enthaltenen Raumgrößen, sowie andere Maßeinheiten, wurden aus den zum Zeitpunkt ihrer Erstellung vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Bei der Errichtung des Gebäudes können sich geringfügige Änderungen ergeben. Diese berechtigen weder zu Minderungen noch zu Nachforderungen, sofern sie  $\pm 3\%$  nicht über- bzw. unterschreiten. Die dargestellte Möblierung in den Zeichnungen dient lediglich der Illustration und ist nicht Bestandteil der Lieferung.

Die in dieser Baubeschreibung erwähnten Ausstattungen und Materialien können sich im Zuge der Gebäudeerrichtung verändern. Dies berechtigt nicht zu Ersatzansprüchen oder Nachforderungen sofern die technische Gleichwertigkeit und/oder optische Ähnlichkeit erhalten bleibt. Produkte bestimmter Hersteller können durch gleichwertige Modelle anderer Hersteller ersetzt werden.

Farben werden nach einem einheitlichen Farbkonzept in Anlehnung an die grafischen Darstellungen in ähnlicher Helligkeit oder Tönung vom Bauherrn festgelegt. Innenräume der Wohnungen werden mit einem Farbanstrich in Rein-Weiß übergeben, sofern zwischen den Parteien nicht individuelle Wünsche gesondert vereinbart werden.