

## ***Bau- und Ausstattungsbeschreibung***

**Projekt:** „Haus am Hang“

**Objekt:** Neubau 2 Wohnhäuser mit je 8 WE  
Brückes 15-17  
55545 Bad Kreuznach

**Projektleitung:** Romi GmbH  
Rheinblick 16  
55452 Dorsheim

# Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

## Grundlagen

### 1. Standort und Anspruch

---

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die geplanten 16 Eigentumswohnungen.

Direkt im Herzen von Bad Kreuznach eine Stadt im rheinland-pfälzischen Landkreis entsteht das Projekt als eine Neubau-Wohnanlage in solider Massiv-Bauweise im KfW 55 Effizienzhausstandard mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern (Haus 1 und Haus 2).

Die Wohnhäuser zeichnen sich durch eine ansprechende Gestaltung aus. Indem die Objekte in den Hang baugleich als Terrassenbauweise, d.h. terrassenartig ins Tal hinunter versetzt, gebaut werden.

Die modernen Wohnhäuser werden durch eine gegliederte Putzfassade und großzügige Fensterelemente realisiert. Dabei werden alle Fassadenelemente aufeinander abgestimmt, um die klare Linienführung und die architektonische Aussage der Gebäude zu betonen.

Die Wohnanlage bietet durch die zentrale Lage ein sehr aktives und abwechslungsreiches Leben.

Die Zufahrt und Erschließung zum Grundstück erfolgt über die Hauptstraße Brückes. Der Zugang in die Wohnhäuser erfolgt über das Sockelgeschoss, dieses wird auch zur Unterbringung der Pkw-Stellplätze, Abstellräume und Haustechnikraum genutzt.

In die Wohnungen gelangt man durch die Aufzugsanlage oder durch das Treppenhaus.

Die **ROMI GmbH** (nachfolgend auch Bauträger genannt) ist Eigentümer des Gesamtgrundstückes und wird auch die Gestaltung des öffentlichen Bereiches führen.

Etwaige gewählte Sonderwünsche und ihre dazugehörige Beschreibung gehen vor der Ausführung dieser Baubeschreibung.

### 2. Gebäudekonzeption

---

Die Häuser sind mit dreifach-isolierverglasten Fenstern ausgestattet. Die Wohnungen verfügen über eine moderne Fußbodenheizung und Echtholzparkett.

Die Außenanlage setzt die Konsequenz in der Ausstattung fort: Zum Leistungsumfang gehört die Fertigstellung aller Pflasterflächen, Wege und Terrassen sowie der Außenstellplätze. Die Käufer haben kein Anspruch auf Zuschrüsse.

### 3. Planungsleistungen

---

Zum Leistungsumfang gehören alle für den Bauantrag des Projektes notwendigen Architektenpläne, die statischen Berechnungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schallschutzes und der Wärmeschutzes nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016.

Auch Leistungsbestandteil sind die Vermesser Lagepläne, die Gebäudeabsteckung und die Einmessung. Die Kosten der Abmarkung (Grenzmarkierung) trägt der Bauträger, wenn diese vom Amt für Bodenmanagement verlangt wird. Ansonsten wird keine Abmarkung

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

durchgeführt. Enthalten ist die zur Anfertigung der Statik notwendige Baugrundbeurteilung. Die Kosten der Baugenehmigung sowie die Kosten der erforderlichen Prüfstatik und des Brandschutznachweises sind im Kaufpreis enthalten, auch die für die Bauausführung und die Außen- und Gartenanlagen notwendigen Ausführungs- und Detailpläne.

Die erforderliche örtliche Bauleitung für alle nach dieser Beschreibung zu erbringenden Bauleistungen ist im Kaufpreis enthalten.

Der technische Planungsstandard ist in Kapitel 41 beschrieben.

### **4. Versicherungen**

---

Während der Bauzeit, bis zur Übergabe an die Erwerber, sind für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

Die für die Bauzeit abgeschlossene Feuerversicherung wird nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums von den Erwerbern als Gebäudeversicherung übernommen.

### **5. Hausanschlüsse**

---

Die Hausanschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon sowie der Abwasseranschluss am städtischen Kanal sind im Kaufpreis enthalten.

Die Kosten für den Anschluss an die Kanäle der Stadt Bad Kreuznach trägt der Bauträger.

Falls der Bauträger schon während der Bauphase einen Stromversorgungsvertrag zum Grundversorgungstarif für das Haus abschließt, tritt der Käufer in diesen Vertrag ein.

Die Versorgungsverträge für Wasser und Abwasser werden von dem Bauträger abgeschlossen und gehen auf den Käufer über.

Der Bauträger stellt die TV/Radio/Telefon/Internet-Versorgung durch einen Anschluss an die straßenseitig verlegten Leitungen der Telekom oder einen anderen Versorger her. Weiterhin wird die **ROMI GmbH** die Verkabelung in den einzelnen Wohnhäusern und Wohnungen installieren. Schließt die **ROMI GmbH** zur Sicherstellung der TV/Radio Versorgung eine Versorgungsvereinbarung mit der Telekom oder einem anderen Versorger ab, treten die Käufer in den Versorgungsvertrag ein. Die Regelleistungen werden vom Käufer durch entsprechendes monatliches Entgelt übernommen. Käufer eigene Satellitenempfangsantennen an der Fassade oder auf den Balkonen/Dachterrassen sind nicht zulässig.

### **6. Erd- und Entwässerungskanalarbeiten**

---

Im Kaufpreis sind alle notwendigen Erdarbeiten wie Abtragen des Oberbodens und Aushub und Sicherung der Baugrube enthalten.

Der Arbeitsraum wird mit dem Aushubmaterial oder einem dafür geeigneten Material nach Errichtung des Untergeschosses verfüllt. Die Abfuhr von überschüssigem Material ist enthalten.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Alle zum Betrieb des Bauwerks notwendigen Grundleitungen sind bis zur Grundstücksgrenze im Kaufpreis enthalten. Falls die Rigolenanlagen bzw. Versickerungsschächte zum Einsatz kommen, ist ein Wartungsvertrag abzuschließen.

### **7. Stahlbetonarbeiten**

---

Die Stahlbetondecken über Sockelgeschoss, Erdgeschoss, Obergeschossen und der Decke des Dachgeschosses werden gemäß Statik aus Stahlbeton hergestellt.

Die Aufzugsschächte werden aus Beton oder Mauerwerk nach Wahl des Architekten hergestellt. Es werden schalltechnisch getrennte Stahlbetontreppenläufe im Treppenhaus hergestellt. Stützen und Unterzüge im Bereich der Geschosse sowie evtl. in den Geschossen in Stahlbeton werden nach statischen Erfordernissen erstellt.

Die Gründung des Bauwerks erfolgt mit Einzel-, Streifen- und evtl. Brunnenfundamenten oder als Fundamentbodenplatte, gemäß Statik.

Die Bodenplatte der Sockelgeschosse und die Sockelsohlen der Wohnhäuser werden als tragende Fundamentplatten aus WU-Beton in der Bauweise einer „Weißen Wanne“ hergestellt mit Erder für den Potenzialausgleichsanschluss.

Die Sockelaußewände werden aus WU-Beton in der Bauweise einer „weiße Wanne“ gefertigt. Bemessen wird die Konstruktion auf einer Rissbreitenbeschränkung von 0,2 mm. Die Untergeschossdecke aus Stahlbeton mit oben liegender Abdichtung oder aus WU-Beton nach Wahl des Architekten.

Die Außenwände welche in den hang erstellt werden, werden in Stahlbeton hergestellt. Außenwände welche nicht in den Hang gebaut sind, werden in KS + WDVS hergestellt.

In Betonbauteilen können auf Grund von Schrumpfungsprozessen beim Erhärten des Werkstoffs Beton Risse auftreten, die die Dichtigkeit der ausgeführten weißen Wannenkonstruktion gefährden. Solche Risse werden für den Käufer kostenfrei durch **ROMI GmbH** verschlossen und stellen keinen Mangel dar (sichtbar verpresst).

Nach Wahl des Architekten und/oder des Fachplaners werden die WU-Konstruktionen alternativ zur WU-Richtlinie nach den Erfahrungswerten und Ausführungsvorgaben eines erfahrenen Systemlieferanten für Betonabdichtungstechnologie bemessen, konstruiert und mit dessen Systembaustoffen errichtet.

### **8. Mauerarbeiten**

---

Das Außenmauerwerk der Obergeschosse sowie die tragenden Innenwände werden gemäß statischen und schallschutztechnischen Anforderungen aus Kalksandsteinen mit einer Rohdichte Klasse von mindestens 1,8 Tonnen pro m<sup>3</sup> hergestellt, sofern nicht Stahlbeton statisch erforderlich ist.

### **9. Zimmermannsarbeiten**

---

Die Dachform und Dachkonstruktion werden als Satteldach gemäß den statischen Erfordernissen als Zimmermannskonstruktionen aus Konstruktionsvollholz oder Brettschichtholz ausgebildet.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### 10. Fassade

---

Auf die massiven Außenwände wird ein Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumdämmung, nach Notwendigkeit in Teilbereichen auch Dämmung aus Mineralfasern, angebracht. Die Stärke der Dämmplatten wird gemäß den Ergebnissen der Berechnungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 ausgeführt.

Auf die Dämmplatten wird eine gewebearmierte Spachtelung aufgebracht. Den Abschluss bildet ein strukturierter Oberputz, Korngröße ca. 3 mm. Die Farbgestaltung wird durch den Architekten festgelegt. Um die Flächen weiterführend zu gestalten, können diese auch durch Vor- und Rücksprünge des Wärmedämmverbundsystems oder durch Putzstrukturveränderungen ausgebildet werden.

Anordnung von Dehnungsfugen nach statischen Erfordernissen.

### 11. Fenster

---

Die Fensterelemente der Wohnungen reichen in den Wohnräumen und teilweise in Schlafräumen -wenn diese eine Terrasse haben- in der Regel bis zum Boden, nach Auswahl des Architekten und technischer Möglichkeit. Bodentiefe Fenster werden zum Beispiel nicht in den Küchen, WC's Teilbereich Bäder, im Treppenhaus eingesetzt. Diese Fenster erhalten Brüstungen. Ausgenommen hiervon sind die Fenster zu den Terrassen.

Die Elemente in den Dach-/Staffelgeschossen, die auf die Dachterrassen gehen, erhalten nach Notwendigkeit eine Stufe, um den Höhenunterschied zwischen Wohnraum und Dachterrasse aufzunehmen.

Die dreifach isolierverglasten Kunststofffensterelemente in den Wohnungen werden nach den Ergebnissen der EnEV-Berechnung ausgeführt. Farben der Rahmenelemente nach Gestaltungskonzept des Architekten. Mindestens ein Flügel in jedem Wohnraum mit Fenstern erhält einen Dreh-Kipp-Beschlag.

Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern werden, falls notwendig, aus beschichtetem Stahl oder Glas ausgeführt, im EG nur ab 1 Meter Absturzhöhe außenliegend ausgeführt.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten zusätzlich eine einbruchhemmende Ausstattung der Widerstandsklasse RC2N gemäß DIN EN 1627.

Doppelflügelige Türen und der Anschluss an Rollladenkästen sind in vorgenannter Norm bzw. den zugehörigen Prüfaufbauten nicht geregelt. Elemente mit Doppelflügel und Rollladenkasten erhalten eine Beschlagausstattung in Anlehnung an diese Prüfklasse, ein Nachweis der Einbruchhemmung für diese Türen kann jedoch nicht erbracht werden, daher wird für diese Türen die Einbruchhemmung nicht vereinbart.

Die **ROMI GmbH** wird einen Wartungsvertrag für Fenster mit einer Laufzeit von fünf Jahren abschließen, in die der Käufer nach Kauf eintritt.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **12. Rollläden**

---

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten elektrische Rollläden. Die Fensterelemente in WCs, und bei Fensterelementen bei denen aus technischer Sicht ein Einbau von Rollläden nicht möglich ist, erhalten keine Rollläden.

Die Farbe der Kunststoffrollläden wird durch die **ROMI GmbH** im Rahmen des Farbgestaltungskonzeptes festgelegt. Die Rollladenkästen werden als Sturz über dem Fenster angebracht und gehören zu dem Fensterelement. Innenseitig werden die Kastenstirnseiten überputzt. Revisionsdeckel unten, nach Wahl des Architekten innen oder außen. Außen werden die Rollladenkästen, wenn technisch möglich, mit der jeweiligen Fassadenoberfläche überdeckt.

Die Betätigung der Rollläden erfolgt je Fensterelement über einen Schalter, der über einem Raumlichtschalter oder neben dem Fenster angeordnet ist.

Fenster, die im 2. Rettungsweg liegen, werden zusätzlich mit Nothandkurbel ausgestattet.

Es werden nach technischer Notwendigkeit Verstärkungsprofile angeordnet die sich unter Witterungseinfluss farblich zu den Kunststoffprofilen verschieden verändern können. Bei technischer Notwendigkeit können auch Fensterelemente mit Aluminiumrollladenprofilen ausgestattet werden.

### **13. Fensterbänke innen und außen**

---

Alle Fenster erhalten außen eine eloxierte oder beschichtete Aluminiumfensterbank oder Kunststein. Ausgenommen Elemente zu Terrassen und Balkonen, falls notwendig werden trittfeste Außenfensterbänke ausgeführt.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Betonwerkstein oder Feinsteinzeug oder Naturstein oder beschichtetes Holz, Farbe und Material nach Wahl des Architekten im Rahmen des Gesamtgestaltungskonzeptes. Außer bei bodentiefen Fenstern, Küchenfenster mit Brüstungen, innenbündig angeordneten Fenstern und Fenstern in den Fliesenbereichen der Sanitärräume werden die Fensterbänke an allen übrigen Fenstern eingebaut.

### **14. Dachkonstruktion / Dachabdichtung**

---

Die Dachdecken werden gemäß Statik bzw. Wärmeschutznachweis mit Betondachziegel als Harzer Pfanne, Farbe Rot bzw. nach Wahl des Architekten ausgeführt.

Die Dachkonstruktion wird eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht.

Sicherungseinrichtungen für Dacharbeiten für Wartungs-, Instandhaltungs- sowie Reinigungsarbeiten werden, sofern behördliche Auflagen dies erfordern, auf dem Dach angebracht.

Es gelten die in den Planungen dargestellten Öffnungen des Daches für Dachflächenfenster, Lüftungen sowie sonstigen technischen Einbauten.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Auf speziellem Kundenwunsch und gegen Mehrkosten, können zum Zwecke der Wohnraumklimatisierung der Wohnungen Außengeräte für Klimasplitanlagen auf dem Dach sowie nach Planung an die Außenfassade installiert werden.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über an der Dachkante sowie an der Außenfassade angebrachte Regenfallrohre aus Zink. Das Regenwasser wird dem Erdreich der Kanalisation zugeführt.

Für das Dach werden von dem Bauträger Wartungsverträge mehrjährige (max. 5 Jahre) abgeschlossen, die vom Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft übernommen werden.

Vordächer werden entweder in einer Stahl-Aluminium-, Stahlbeton-, Stahl- oder Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt.

### **15. Spenglerarbeiten**

---

Die außenliegenden Attiken im Dachgeschoss und Dachrandabschlüsse erhalten gekantete Blechbekleidungen auf Unterkonstruktion aus Aluminiumblech, alternativ Titanzinkblech nach Wahl des Architekten.

Die Dachterrassen und Balkone erhalten Abläufe und außen liegende Fallrohre aus Titanzinkblech oder Aluminium. Notentwässerung über Wasserspeier. Wasserleitbleche bei Horizontalvorsprüngen der Fassadenflächen nach Notwendigkeit. Farbe nach Wahl des Architekten im Rahmen des Farbgestaltungskonzeptes. Abdeckbleche von Fassadenvorsprüngen entwässern teilweise nach außen, hierdurch können Verschmutzungen auf der Fassade durch abtropfendes Regenwasser wie unter Fensterbänken entstehen, wodurch sich der Zeitraum für Unterhaltsanstriche verkürzt.

### **16. Balkone und Dachterrassen**

---

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen werden vom Bauwerk hinsichtlich der Wärmeleitung getrennt. Sie werden mit einem Oberbelag aus Fliesen, Beton- oder Betonwerkstein belegt, Material nach Wahl des Architekten im Rahmen des Gestaltungskonzeptes.

Der Belag lässt sich über dem Entwässerungsablauf zu Reinigungszwecken demontieren oder es wird ein Einlaufrost über dem Ablauf ausgeführt. Das Brüstungsgeländer wird als Geländer mit Glasfüllung, als Glasgeländer, als Stahlgeländer oder als Mauerwerk, farblich beschichtet nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt

Die Balkone erhalten eine Abdichtung aus Kunststoffdachbahnen oder eine bituminöse Abdichtung oder eine Abdichtung aus Flüssigkunststoff nach Wahl des Architekten. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über einen Einlauf mit außenliegendem oder innenliegendem Fallrohr, die Notentwässerung erfolgt über Speier oder einem dafür konzipierten Freilauf.

Zur Abdichtung der Terrasse des Dachgeschosses wird auf die Betondecke eine Dampfsperre, eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis und eine

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Folienabdichtung oder eine bituminöse Abdichtung oder eine Abdichtung aus Flüssigkunststoff aufgebracht.

Die Entwässerung der Terrasse erfolgt über einen Dacheinlauf mit außenliegendem oder innenliegendem Fallrohr, die Notentwässerung erfolgt über Speier oder einem dafür konzipierten Freilauf.

Zwischen benachbarten Dachterrassen werden Sichtschutzwände aus Stahl-/Trespa oder geschlossene Wandkonstruktionen mit Oberputz ausgeführt, nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Ausgänge auf die Terrassen und Balkone werden mit Schwellen ausgeführt, um einen Abdichtungsanschluss gemäß Flachdachrichtlinie herzustellen.

Die **ROMI GmbH** behält sich vor aus praktischen und ästhetischen Überlegungen, entgegen den Flachdachrichtlinien Sonderkonstruktionen für Anschlüsse von flachen Dächern oder Balkonen an Türen auszuführen (gemäß Punkt 5.3 „Fachregel für Abdichtungen“, Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks – Fachverband Dach-, Wand- und Abdichtungstechnik). Die von der Richtlinie geforderten 15 cm Anschluss Höhe von Abdichtungen an Türen, Glasfronten oder dergleichen über Oberfläche des Belages kann auf bis zu 5 cm Anschluss Höhe mit zusätzlichen Maßnahmen reduziert werden.

Es kann Niederschlags- oder Tauwasser durch verstopfte Abläufe über die Türschwelle eindringen. Die Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass die Abläufe ständig freizuhalten sind. Verstopfte Abläufe können zu Schäden am Allgemein- und Sondereigentum führen.

Des Weiteren behält sich die **ROMI GmbH** vor entgegen den Flachdachrichtlinien und den relevanten DIN-Normen (u.a. 18351 und 18195) Sonderkonstruktionen für die Gefällesituation des Daches auszuführen. Das bedeutet, dass das Gefälle unter 2 % betragen kann, wenn im Gegenzug für diese Sonderkonstruktion weitere besondere Maßnahmen ergriffen werden.

## **17. Hauszugänge**

---

Die Hauseingangstüren zu den Treppenhäusern werden als Aluminium ausgeführt, alternativ Kunststoff oder Metall nach Wahl des Architekten, inklusiven Beschlägen, Schloss und Zylinder.

Die Türen erhalten eine Dreifachverriegelung, nach Notwendigkeit mit selbstschließend (OTS) und mit elektrischem Türöffner. Türelemente teils mit Verglasungen bzw. Lichtausschnitt. Türdrücker nach Gestaltung des Architekten.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **18. Treppenhäuser**

---

Die Treppenläufe und Podeste werden mit Betonwerkstein oder Naturstein belegt, nach Wahl des Architekten aus gestalterischem Aspekt. Im Untergeschoss erhält der Boden eine Beschichtung, dort wird kein Werkstein ausgeführt.

Die Wände werden mit Malervlies oder Dekorputz belegt und weiß bzw. teils farblich abgesetzt gestrichen, nach Wahl des Architekten. Die Decken und Untersichten werden weiß gestrichen.

Die Treppenläufe erhalten ein Geländer in einer Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben. Das Geländer wird farblich passend zum Treppenhausgestaltungskonzept beschichtet. Die Geländerkonstruktion erhält einen Edelstahlhandlauf oder pulverbeschichtetem Metallhandlauf.

Die Treppenhäuser und die Aufzüge erfüllen die Anforderungen der barrierefreien Erreichbarkeit der Wohnungen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz LBauO (siehe dazu auch Kapitel 40 Abschnitt Barrierefreie Erreichbarkeit).

### **19. Aufzugsanlagen**

---

Alle Häuser werden mit Aufzugsanlagen ausgestattet. Die Anlagen erhalten in geschliffenem Edelstahlblech ausgekleidete Kabinen mit Edelstahlhandlauf.

In der Kabinendecke ist die Beleuchtung integriert. Der Kabinenboden wird mit Fliesen oder Werkstein belegt. Die automatisch öffnenden Teleskopschiebetüren werden auf den Sichtseiten mit Edelstahl verkleidet oder gemäß dem Gestaltungskonzept lackiert, nach Wahl des Architekten. Der Anschluss- und Technikkasten ist im UG untergebracht, je nach Anforderungen des Brandschutzes ggf. außerhalb des Treppenhauses.

Die Aufzugsanlagen sind für min. 630 kg Tragkraft oder min. 6 Personen bemessen.

Auch dienen die Aufzüge zum liegenden Transport.

Die Wartungskosten der ausgeführten Seilaufzugsanlagen sind im Vergleich mit Hydraulikanlagen niedrig. In den Aufzügen ist ein Fernnotrufsystem mit Selbstwählgerät und Kabinensprechstelle des Aufzugsherstellers gerätetechnisch vorgerüstet. Es dient zur Herstellung einer Sprechverbindung von Kabine zu einer ständig besetzten Notrufstelle eines Serviceanbieters über das öffentliche Telefonnetz.

Zu dem Betrieb des Fernnotrufsystems wird durch die ROMI GmbH ein Aufschaltvertrag mit dem Aufzugshersteller in Kombination mit einem Wartungsvertrag abgeschlossen. Die zukünftigen Eigentümer werden diesen mehrjährigen Vertrag übernehmen.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **21. Wohnungseingangstür**

---

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztürelemente mit Echtholzfurnier Eiche oder weiß beschichtet nach Wahl des Architekten auf Türblatt und Zarge ausgeführt.

Die Türblätter sind dicht- und selbstschließend und erhalten eine Bodenabsenkungsdichtung. Die Türen sind mit einer Wechselgarnitur, Modell und Ausführung nach Wahl des Architekten, Dreifach-verriegelung, Profilzylinderschloss und Profilzylinder ausgestattet. Türstopper sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

### **22. Innentür**

---

In den Wohnungen Zargen und Türblätter weiß beschichtet mit Drückern aus Metall oder Edelstahl. Türelemente aus Holzwerkstoff / Röhrenspankonstruktion, die Türblätter erhalten eine dreiseitige Dichtung und einen Unterschnitt.

Die Tür erhält eine Drückergarnitur in Edelstahl-matt sowie ein Einstekschloss.

Die Einstekschlösser der Türen des Gäste-WC's/Duschbäder sind mit einem Drehknopf ausgestattet.

Die Türen zu den Technikräumen werden als Stahltür mit Stahleckzargen ausgeführt. Diese Türen werden lackiert und entsprechend den behördlichen Auflagen und gesetzlichen Anforderungen teilweise als feuerhemmende und / oder rauchdichte Türen ausgeführt.

### **23. Innenputz / Spachtelarbeiten**

---

Sämtliche tragenden Wände bzw. Massivwände erhalten einen einlagigen Maschinen- oder Spachtelputz in Oberflächenqualität Q2. Die Stoßfugen der Halbfertigteilschalen der Stahlbetondecken sowie die Fugen der GK-Platten in den Wohnungen werden gespachtelt.

Die Wände im Untergeschoss bleiben unverputzt.

### **24. Trockenbau**

---

Nicht tragende Innenwände in den Häusern werden als Metallständerwände mit Gipskarton (GK)-Beplankung ausgeführt. Auch in Badezimmern, Gäste-WC und im Bereich der Versorgungsschächte werden Verkleidungen der Haustechnikeinbauten als Metallständerkonstruktion mit GK-Beplankung hergestellt.

Teilweise werden abgehängte Decken in Bädern und Fluren, in denen Installationen verlaufen ausgeführt.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **25. Estricharbeiten**

---

Alle Wohnungen werden mit schwimmendem Estrich ausgestattet, in dem die Fußbodenheizung integriert ist. Die Untergeschossflächen und die Flächen der Treppenhäuser im UG werden mit flügelgeglättetem Betonboden ausgeführt und einer Beschichtung versehen. Sie erhalten keinen Estrich und keine Fußbodenheizung.

### **26. Fliesenarbeiten**

---

Bäder und WCs erhalten Wandfliesen, Format rechteckig, nach Wahl des Architekten, jedoch Regelformat 30x60 cm oder 60x60 cm, Fliesen-materialpreis ca. € 35,00 / m<sup>2</sup>, inkl. MwSt. (empfohlener Verkaufspreis des Herstellers).

Die Wandfliesenbekleidungen werden objektbezogen teilflächig ausgeführt: In Duschen mindestens bis ca. 190 cm über Oberkante Fußboden, bei Ablagen bis Oberkante Ablage einschließlich der Ablagefläche, über Badewannen mindestens bis ca. 60 cm ab Oberkante Badewanne, im Bereich hinter Klosets und Waschtischen mindestens bis ca. 120 cm ab Oberkante Fußboden, objektfreie Wandflächen mit Sockelfliesen passend zu den Bodenfliesen, Höhe ca. 5-8 cm. Nach Gestaltungskonzept und Wahl des Architekten können Wandfliesenbereiche ersatzweise auch als Spiegelflächen ausgeführt werden.

Bodenflächen in Bädern und WCs erhalten Feinsteinzeugfliesen, Farbe und Format nach Gestaltungskonzept und Wahl des Architekten, Format jedoch mindestens 30x30 cm oder 60x60 cm. Fliesenmaterialpreis ca. € 35,00 / m<sup>2</sup>, inkl. MwSt. (empfohlener Verkaufspreis des Herstellers).

Die Bäder erhalten im Bereich der spritzwassergefährdeten Wände (über Badewannen und Duschen) und im Bodenbereich vollflächig eine Verbundabdichtung aus Flüssigfolie bzw. ein Abdichtungs- und Entkopplungsvlies. Bei Innenecken zwischen Fliesenflächen und um Sanitärobjekte werden elastische Sanitärsilikonfugen ausgeführt.

Hinweis: Hausbäder sind nach DIN 18539 nicht als Nassräume einzustufen, eine Abdichtung nach DIN 18534 wird daher nicht ausgeführt.

Alle Küchenböden in den Wohnungen erhalten einen Fliesenbelag, Ausführung wie die Böden der Badezimmer, mit Fliesensockel ca. 5-8 cm, der im Bereich von Leitungsführungen unterbrochen sein kann.

### **27. Maler- / Tapezierarbeiten**

---

Die Wände in den Wohnungen werden mit Malerflies oder Raufaser Mittelkorn belegt und weiß gestrichen, ausgenommen geflieste Flächen. Im Bad werden die nicht gefliesten Wände mit glatter Oberfläche ausgeführt und weiß gestrichen. Die Stahlbetondecken in den Wohnungen werden fugenverspachtelt, mit Malerflies oder Raufaser Mittelkorn belegt und weiß gestrichen. Sichtbare Stahlteile werden zur Aufnahme von Lackfarbe vorbereitet und seidenmatt beschichtet.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Die Wand- und Deckenoberflächen im Sockelgeschoss werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### **28. Parkett**

---

Auf alle Wohnflächen wird Fertigparkett verlegt. Ausgenommen die Flächen, die mit Fliesen versehen sind. Das Parkett weißt eine Nutzschicht von ca. 3 – 4 mm und eine gesamte Aufbaustärke von ca. 9 – 11 mm auf. Das Parkett wird mit dem Untergrund kraftschlüssig verklebt oder schwimmend verlegt. Ausgeführt wird Eiche mattlackiert und versiegelt, nach Wahl des Architekten. Das Parkett erhält eine Sockelleiste. Gegebenenfalls notwendige Dehnungsfugen innerhalb der Parkettflächen werden mit Entkopplungsvlies überbrückt, so dass die Fugen unsichtbar bleiben. In solchen Bereichen kann das Parkett nicht verklebt werden und kann daher hohl klingen.

Der Verrechnungswert für das Parkett inkl. Verschnitt beträgt 40,-€/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

### **29. Heizungsinstallation**

---

Die Heizungsanlage wird zur Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung gemäß Wärmeschutznachweis durch eine Hybrid-Anlage bestehend aus einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe und eines Gas-Brennwertgerätes** ausgeführt.

Die Wohneinheiten erhalten einen Anschluss an das Heizungsnetz der Hausgemeinschaft. Der Anschlusswert wird gemäß Wärmeschutznachweis bzw. Heizlastberechnung der Fachplanung. Es wird eine Kompaktübergabestation oder Verteiler ausgestattet mit Wärmetauscher, Zähler und Regeleinheiten des Versorgers installiert werden.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung. Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie die Bäder erhalten Einzelraumregler, an denen die Raumtemperatur individuell eingestellt werden kann. Bei der Berechnung der Normheizlast nach DIN EN 12831 ist im Badezimmer als Norm-Innentemperatur 24 Grad Celsius anzusetzen. Diese Innentemperatur kann aufgrund der geringen Bodenfläche durch die Fußbodenheizung bei sehr niedrigen Außentemperaturen (unter -12 Grad) nicht erreicht werden. Nach dem Berechnungsverfahren der DIN EN 12831 werden 21 Grad im Auslegungszustand erreicht.

In den Badezimmern wird ein Elektroanschluss für die mögliche Nachrüstung eines elektrischen Handtuchheizkörpers vorgesehen. Die Nachrüstung durch den Kunden ist notwendig, um eine Raumtemperatur von 24 Grad gemäß DIN EN 12831 auch unter den ungünstigen Umständen des Auslegungszustandes zu erreichen.

Die Warmwasserversorgung für die Bereiche Bad, Gäste-WC, wenn im Grundriss vorhanden, und Küche erfolgt über Zirkulationskreisläufe von einem zentralen Warmwasserspeicher.

Die Heizkreisleitungen werden aus C-Stahlrohr oder im Kunststoffverbundrohrsystem ausgeführt. Es wird je Wohnung mindestens ein Heizkreisverteiler ausgeführt, in dem

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Absperrventile und die elektrisch betriebenen Ventile für die Einzelraumregelung angeordnet werden.

Alle Leitungen werden gemäß EnEV 2016 gedämmt.

Treppenhäuser können nach Berechnungen des Wärmeschutznachweises bzw. der EnEV-Berechnung Heizkörper erhalten.

### **30. Sanitärinstallation**

---

Alle erforderlichen Kalt- und Warmwasserleitungen werden in den aus der haustechnischen Planung folgenden Nennweiten verlegt und gedämmt.

Die Arbeiten werden nach den allgemein anerkannten Normen und Richtlinien des jeweiligen Versorgungsunternehmens ausgeführt.

Die Abwasserleitungen bestehen aus hitzebeständigem Kunststoffrohren. Die abwasserführenden Fallstränge werden aus Gussrohr oder in einem Kunststoffschallschutzrohrsysteem nach Wahl des Architekten ausgeführt.

Die Abwasserleitungen im Keller und Entlüftungs- und Umlüftungsleitungen der Abwasserstränge werden aus Kunststoffrohr oder Gussrohr nach Wahl des Architekten ausgeführt. Erdverlegte Abwasserkanäle in Kanal-PVC-Rohr. Alle Kalt- und Warmwassersteigleitungen bestehen aus Metallrohr mit Pressverbindungen oder einem Kunststoffrohrsysteem nach Wahl des Architekten.

Objektanschlüsse in den Wohnungen in Kunststoffrohrsysteem. Zu- und Abwasserleitungen können z.B. in den Bädern auch in einem Sockel verlaufen. In Einzelfällen können Leitungen auch durch Abkofferungen verkleidet werden.

Im Bereich von vorgesehenen Küchen werden Abwasserleitungen teilweise Aufputz über den Boden verzogen. Solche Leitungen sind bei der Küchenplanung zu berücksichtigen und im Einbausockel der Küche zu integrieren.

Die Verlegung sämtlicher Leitungen im Kellergeschoss und Tiefgarage erfolgt Aufputz oder unter der Decke. Diese Leitungen können auch durch private Kellerräume geführt werden.

Folgende Einrichtungen sind enthalten, wenn sie im Grundriss des entsprechenden Hauses zeichnerisch dargestellt sind:

#### **Sanitärausstattung in Bädern und WCs:**

##### Badewanne:

Einbauwanne aus Stahl oder Acryl weiß, Länge mindestens 160 cm nach Wahl des Architekten, mit Einhebel-Wannenmischer Aufputz, verchromt, Qualität entsprechend, Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis oder gleichwertig nach Wahl des Architekten. Handbrause mit Wandhalter und glattem Schlauch.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Duschen:

In allen Geschossen Duschelemente, mit einer Aufbauhöhe von ca. 2 cm über Fliesen.

Je nach Planung werden auch flächenbündig und bodenebene Duschen ausgeführt.

Indem die Duschfläche im Gefälle gefliest wird und eine Duschrinne in Edelstahl eingebaut wird.

Duschen mit Brausenmischer Aufputz, Qualität Fabrikat **Hansgrohe**, Modell Talis oder gleichwertig nach Wahl des Architekten. Mit Brauseset Qualität entsprechend Fabrikat **Hansgrohe**, Modell Talis oder gleichwertig nach Wahl des Architekten.

Duschabtrennungen (Duschkabine) sind nicht im Leistungsumfang enthalten, diese ist jedoch für den Betrieb notwendig, und ist vom Käufer zu installieren.

### Waschtische:

Formschöner Waschtisch, weiß, wandhängend, in den Bädern ca. 400-600 mm breit, im Gäste-WC ca. 250 mm tief und ca. 400-500 mm breit, gem. Grundrissdarstellung, Qualität entsprechend **Villeroy & Boch**, Serie/Modell Subway, alternativ Fabrikat Keramag oder gleichwertig nach Wahl des Architekten. Jeweils mit Einhebel-Waschtischmischer, verchromt, Qualität entsprechend Fabrikat Hansgrohe, Modell Talis oder gleichwertig nach Wahl des Architekten.

### Waschmaschinenanschluss:

Kaltwasserzapfstelle und Abwasseranschluss im Abstellraum in den Wohnungen gemäß Planunterlagen.

### Klosetts:

Tiefspül-Klosett weiß, wandhängend, bei geometrischer Notwendigkeit nach Wahl des Architekten als Compactversion, Qualität entsprechend Fabrikat **Villeroy & Boch**, Modell Subway 2.0, alternativ Fabrikat **Villeroy & Boch**, Modell Omnia nach Wahl des Architekten, Spülkasten mit Spartaste, eingebaut in Vorwandinstallation, WC-Sitzgarnitur in Weiß.

Alle Sanitärobjecte werden in der Farbe Weiß eingebaut. Weitere Ausstattungsobjekte wie Handtuchhalter, Seifenschalen, Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste etc. sind nicht Lieferumfang enthalten.

### Sanitärausstattung Küche:

Kaltwasser- und Warmwasseranschluss werden jeweils bis zum Eckventil geführt. Der Kaltwasseranschluss wird für den Anschluss der Spülmaschine als Kombi-Eckventil ausgeführt. Es wird eine Abwasserleitung DN 50 mm eingebaut. Die Installation erfolgt teilweise über dem Fußbodenaufbau und vor der Wand (auf Putz).

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Sanitärausstattung Außenbereiche und Terrassen:

Eine Außenzapfstelle ist für alle EG-Wohnungen mit Gartenanteil vorgesehen.  
Alle Außenzapfstellen werden als frostsichere Armaturen ausgeführt.

### **31. Lüftung**

---

Die Intensivlüftung, Nennlüftung und reduzierte Lüftung der Wohnungen erfolgt als freie Lüftung durch den Nutzer über die Fenster, nutzerunabhängig wird nur die Feuchteschutzlüftung als freie Lüftung / Querlüftung über Gebäudeundichtigkeiten und Außenwandluftdurchlässe / Fensterfalzfüter durch natürlichen Differenzdruck der Außenfassaden ausgeführt, alternativ nach Notwendigkeit unterstützt durch Einzelraumablüfter mit Grundstufe im Dauerbetrieb.

Bei innenliegenden Bädern oder Toiletten ohne öffentliches Fenster werden die Ablüfter mit Nachlaufrelais für die Leistungsstufe ausgestattet, dort und in Überströmräumen wird das Türblatt zur Zuluftführung nach Notwendigkeit um ca. 2cm gekürzt oder es werden Überströmgitter in die Türen eingebaut.

Die Zuluftführung für die Lüfter in der Leistungsstufe ist teilweise durch das Öffnen von Fenstern zu unterstützen. Nach technischer Notwendigkeit werden Zuluftelemente eingebaut. Zum Beispiel Außenluftdurchlässe in den Fenstern oder Rollladenkästen oder in den Außenwänden oder Laibungslüfter in den Fensterlaibungen, alternativ erfolgt die Zuluftführung über Dach in geeignetem Rohrsystem, nach Berechnungen des Fachplaners.

Auch bei zeitweiliger Abwesenheit der Nutzer ist zur Sicherstellung des hygienischen Mindeststandards und des Feuchteschutzes eine Unterstützung durch Fensterlüftung durch den Nutzer notwendig (siehe auch Kapitel 41).

Küchen werden nach Notwendigkeit der Wohnungsgeometrien und Fassadengestaltung nach Wahl des Architekten als Zulufträume genutzt.

Fensterlose Abstellräume in den Wohnungen erhalten keine mechanische Lüftung.

Wird nutzungsbedingt eine Lüftung dieser Räume gewünscht, kann vor Ausführung der Türen kostenneutral ein Türunterschnitt in der nach Nutzungsabsicht notwendigen Größe ausgeführt werden. Der Küchendunstabzug ist im Umluftbetrieb vorgesehen.

Bei Nichtbeachtung dessen wird die ordnungsmäßige Funktionsweise der oben beschriebenen Lüftungstechnik außer Kraft gesetzt. Ferner wird durch den Betrieb einer Ablufthaube kalte Außenluft angesaugt, wodurch sich der Wärmebedarf erhöht und die Anforderungen der EnEV nicht mehr erfüllt werden können. Umlufthauben sind nicht im Leistungsumfang der **ROMI GmbH** enthalten.

Die Untergeschosse/Keller werden, wenn möglich über Kellerfenster natürlich be- und entlüftet oder nach Notwendigkeit mit feuchtegeregelten mechanischen Lüfern ausgestattet.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Die **ROMI GmbH** kann einen Wartungsvertrag für die Lüftungsanlage mit einer Laufzeit von fünf Jahren abschließen, in die der Käufer nach Kauf eintritt.

### **32. Elektroausstattung**

---

Alle Installationen in Wohnräumen werden unter Putz ausgeführt, wenn nicht gesondert erwähnt.

**Elektroausstattung Wohnungen EG-DG**

Schalterprogramm: Steckdosen & Schalter Qualität entsprechend **Busch-Jäger future linear studioweiß**. Je Wohnung wird innerhalb dieser eine Elektrounterverteilung an geeigneter Stelle installiert.

**Eingang/Flur/Diele:**

- 2 Steckdosen
- 1 Beleuchtungsanschluss
- 1 Datenanschluss
- 1 Telefonanschluss
- 2 Schalter für Lichtsteuerung

**Wohnen/Essen:**

- 9 Steckdosen
- 3 Beleuchtungsanschlüsse
- 4 Schalter für Lichtsteuerung
- 2 Datenanschluss
- 2 Antenne/TV-Anschlüsse
- je Fenster 1 Schalter für Rollladensteuerung
- 1 Raumtemperaturregler für Fußbodenheizung

**Küche:**

- 10 Steckdosen
- 1 Beleuchtungsanschluss
- 1 Schalter für Lichtsteuerung

**Terrassen:**

- 1 Steckdosen mit Klappdeckel, spritzwassergeschützt
- 1 Wandanschluss für Wandleuchte
- 1 Wasseranschluss, frostichere Ausführung

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Balkon/Dachterrassen:

- 1 Steckdosen mit Klappdeckel, spritzwassergeschützt
- 1 Wandanschluss für Wandleuchte

### Kinderzimmer/Schlafzimmer/Homeoffice:

- 6 Steckdosen
- 1 Beleuchtungsanschluss
- 1 Antenne/TV-Anschluss
- 1 Schalter für Lichtsteuerung
- 1 Raumtemperaturregler für Fußbodenheizung
- je Fenster 1 Schalter für Rollladensteuerung

### Badezimmer:

- 3 Steckdosen
- 2 Beleuchtungsanschlüsse
- 1 Schalter für Lichtsteuerung
- 1 Raumtemperaturregler für Fußbodenheizung
- je Fenster 1 Schalter für Rollladensteuerung

### WC/Gäste-WC:

- 2 Steckdosen
- 2 Beleuchtungsanschlüsse
- 1 Schalter für Lichtsteuerung
- 1 Lüftungsanschluss bei innenliegenden WCs

### Abstellraum:

- 1 Steckdose
- 1 Beleuchtungsanschluss
- 1 Schalter für Lichtsteuerung

Alle gelieferten Anlagen aus dem Bereich Heizung, Lüftung, Sanitär werden betriebsfertig angeschlossen und verkabelt.

### Elektroausstattung Untergeschoss:

Die gesamte Installation im Untergeschoss wird auf Putz verlegt - außer in den Treppenhäusern, dort unter Putz. Je Haus wird ein Zählerschrank in einem Kellerflur installiert. In diesem werden auch die Sicherungsautomaten für die Gemeinschaftsräume und auch für die privaten Kellerabstellräume und die Waschmaschinen- und Wäschetrocknerstandplätze eingebaut. Alle gelieferten Anlagen werden betriebsfertig angeschlossen und verkabelt.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Kellerflure und Schleusen:

- Leuchten mit Ein-/Ausschaltungen

Abstellraum je Wohnung:

- 1 Beleuchtungsanschluss mit Ein-/Ausschaltung
- 1 Steckdose

Leuchten und Ausschaltungen nach technischer Erfordernis mit Zeitrelais, teilweise evtl. dauerleuchtend gemäß den Anforderungen der Garagenverordnung und Brandschutznachweis.

Elektroausstattung Treppenhäuser

Wand- oder Deckenleuchten nach Wahl des Architekten unter gestalterischen Aspekten mit Tasterschaltung und Zeitrelais nach technischer Erfordernis. Taster in Kombination mit den Klingeltastern sowie nach technischer Erfordernis im Eingangsbereich, in Fluren usw. Türsprechanlage und Klingelanlage im Haustürelement oder im Briefkasten. Leuchten und Ausschaltungen nach technischer Erfordernis mit Zeitrelais oder dauerleuchtend.

Elektroausstattung Außenanlage

Allgemeinleuchten zur Verkehrssicherung der Wege nach Notwendigkeit, Wand- oder Pollerleuchten oder im Vordach integrierte Leuchten, Typ und Fabrikat nach Wahl des Architekten. Steuerung über Dämmerungs-schaltung und Zeitschaltuhr für Nachtpause.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den geltenden VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt.

Es werden keine Beleuchtungskörper oder Leuchtmittel geliefert.

Durch die Hausverwaltung müssen in allen nach der geltenden Bauordnung notwendigen Räumen batteriebetriebene Rauchwarnmelder unter der Decke montiert werden. Für die Rauchwarnmelder wird ein mehrjähriger Wartungs- bzw. Servicevertrag abgeschlossen, in dem die Eigentümergemeinschaft eintritt.

### **33. Verbrauchsmessung**

---

Die Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung Wasser (warm/kalt) und Heizung werden von der zuständigen Hausverwaltung angemietet. Sie werden mit der Übergabe der einzelnen Wohnungen an die Eigentümergemeinschaft übertragen.

Die Lage der Messeinrichtungen sowie der Unterverteilungen werden durch die Hausverwaltung festgelegt und sind nicht veränderbar. Elektrozählerplätze in den Zählerkästen im UG. Je Wohnung inkl. ggf. zugehörigem Kellerraum ein Zählerplatz, eine Allgemeinzählung je Eigentümergemeinschaft.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **34. Briefkastenanlage**

---

Die Briefkastenanlage inkl. Klingel- und Türsprechanlage, Fabrikat nach Wahl des Architekten, und Hausnummer ist im Lieferumfang enthalten und wird in die Hauseingangssituation nach Wahl des Architekten integriert. Festlegung zu Variante sowie Farbe und Modell erfolgt im Rahmen des Gestaltungskonzeptes durch den Architekten.

### **35. Schließanlage**

---

Wohnungseingangstüre, Haustüren und die Abstellräume in den Untergeschossen werden mit Profilzylinder einer Schließanlage ausgeführt, so dass die Bewohner mit nur einem Schlüssel alle für sie zugänglichen Bereiche erreichen können. Innenliegende Treppenhaustüren, sowie Haustechnikraumtüren erhalten ggf. Blind-, Panik- oder Knaufzylinder.

### **36. Abstellräume**

---

Die Trennwände und Türen der Abstellräume im Untergeschoss werden als Trennwandsystem ausgeführt. Die Wände werden aus verzinkten Metallstützen mit Holzlattenfüllung konstruiert, alternativ werden die Füllungen aus geschlossenen Holzwerkstoffplatten mit weißer Oberfläche ausgeführt. Eine Kombination bleibt vorbehalten.

Die Abstellräume in den Untergeschossen sind ungeheizt. Daher sind in diesen Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Für das Lagern von feuchteempfindlichen Gegenständen sind die Räume nicht geeignet. In der Konsequenz wurden die Außenwände der weißen Wanne daher nach dem Konstruktionsprinzip der Nutzungsklasse B konzipiert, das heißt, das unter ungünstigen raumklimatischen Umständen feuchtebedingte Verfärbungen der Wandoberflächen oder Wasserperlen auf den Außenwänden auftreten können. Auf der WU-Bodenplatte ist keine weitere Abdichtung gegen aufsteigende Feuchte in den Kellerböden und Wänden ausgeführt, da die Bodenplatte oberflächenfertig flügelgeglättet wird und kein Estrich vorgesehen ist.

Um eine ausreichende Querlüftung durch die Kellerfenster oder die mechanische Lüftung zu gewährleisten sind die Kellertrennwände und Türen zu den Kellern auf Dauer luftdurchlässig (offen) zu gestalten. Generell können Leitungen mit Absperrventilen, Revisionsöffnungen o.ä. in Wohnungskellern liegen. Hier ist durch die jeweiligen Eigentümer eine Begehbarkeit und Erreichbarkeit im Bedarfsfall sicher zu stellen.

### **37. Garage**

---

Beide Häuser verfügen über eine Garage die als Nische im Sockelgeschoss mit insgesamt 9 Stellplätzen ausgebildet ist.

Diese beinhalten 2 Behindertenstellplätze und sind entsprechend barrierefrei erreichbar. Die Ausführung entspricht der Garagenverordnung (GaVO).

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Der Boden der Garage ist als Betonplatte oder als Stahlbetonplatte mit Oberflächenbeschichtung ausgebildet. Das möglicherweise anfallende Oberflächenwasser wird abgeführt. Die Garage wird mit einem Gefälle von im Mittel 2% geplant, um die Pfützenbildung durch Tauwasser zu reduzieren. An Tiefpunkten sind Schöpfsschächte oder Verdunstungsrienen ausgebildet in denen sich das Wasser sammelt und abgeführt werden kann.

Die notwendige Oberflächenbeschichtung im Sockelbereich der Stützen und aufgehenden Wände der Garage und ggf. der Bodenplatte wird ausgeführt. Diese Beschichtung ist regelmäßig zu warten. Die **ROMI GmbH** kann einen mehrjährigen Wartungsvertrag abschließen, in den die Käufer eintreten.

Die Garage und die Stellplätze sind offen und für jeden zugänglich.

### **38. Außenanlage**

---

#### Terrassen:

Die Terrassen (Größe wie im Grundriss dargestellt) erhalten einen Belag aus Fliesen, Beton- oder Betonwerkstein nach Gestaltungskonzept des Architekten.

#### Wege und Parkplätze:

Die ebenerdigen Fußwege zu den Hauseingängen sowie die Stellplätze werden in Betonsteinpflaster ausgeführt nach Wahl des Architekten.

#### Müllplatz:

Es werden im Außenbereich Mülltonnenplätze hergestellt, Abgrenzung durch feststehende Zäune mit oder ohne Sichtschutz nach Wahl des Architekten, mit Fronttüren zur Bedienung. Die Plätze werden gemäß Außenanlagenplan oder nach Wahl des Architekten angelegt. Gegebenenfalls sind die Mülltonnen durch das Betriebspersonal bzw. Hausmeister an geeignete Sammelplätze an der Straße hinauszustellen.

#### Traufstreifen:

Traufstreifen als Schotterstreifen, alternativ aus Betonwerksteinplatten nach Wahl des Architekten um das Gebäude, außer im Bereich von Pflasterflächen, Holzrosten, Lichtschächten oder Schotterbeeten.

#### Beete und Grünflächen:

Zwischen Stellplätzen und Haus verbleibende Flächen werden als Grünflächen ausgeführt oder als Gehwege ausgebildet, nach Gestaltungskonzept des Architekten. Die Grünflächen werden mit dem Erdreich des Aushubs soweit geeignet bzw. angefahrenem Boden angedeckt, es wird ein Grobplanum erstellt. Diese Flächen erhalten eine Raseneinsaat.

Die gärtnerische Gestaltung der gemeinschaftlichen Gartenflächen gehört zum Leistungsumfang der **ROMI GmbH**. Die gärtnerische Gestaltung der Sondernutzungsflächen und die Pflanzung von Bäumen gemäß Bebauungsplan bleiben

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

vorbehalten. Baumpflanzungen sind durch die Eigentümer dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die **ROMI GmbH** weist darauf hin, dass die Gartenanlagen und insbesondere die Raseneinsaat gepflegt und ausreichend gewässert werden müssen. Die Pflege geht mit erfolgter Fertigstellung auf den jeweiligen Hauseigentümer über. Die Niveaualage der Gartenflächen erfolgt nach technischen Grundsätzen und örtlichen Gegebenheiten und ergibt sich nach Abschluss der Baumaßnahme. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen kann es zu Pfützenbildung kommen, da der Boden eine Regenerationszeit von ca. 1-2 Jahren benötigt. Gegebenenfalls muss durch die Eigentümer nachgesät werden.

Die Fahrradlagerung nach Stellplatzsatzung der Stadt Bad Kreuznach ist im Untergeschoss und ggf. im Außenbereich vorgesehen, Fahrradständer werden nicht vorgesehen und sind nach Notwendigkeit durch den Käufer zu errichten.

Pflanzung von Bäumen und Büschen gemäß Baugenehmigung (Ausgleichspflanzungen) durch die **ROMI GmbH**.

In der Außenanlage befinden sich Schachtdeckel, die zur Revision zugänglich sein müssen. Diese sind teilweise Bestandteil einer gemeinschaftlichen (Baulast/Dienstbarkeit) oder öffentlichen Anlage und müssen auch für Dritte zugänglich bleiben.

Weiter können sich Be- und Entlüftungsschächte und Lichtschächte der Untergeschosse im Außenbereich, auch in Gemeinschaftsflächen oder Sondernutzungsflächen, befinden. Diese sind nicht veränderbar.

### **39. Außenstellplätze**

---

Die Stellplätze werden nach der aktuellen Garagenverordnung Rheinland Pfalz geplant und ausgeführt. Daher sind die Parkplätze mindestens 2,30 m breit, bei längsseitig begrenzenden Bauteilen ca. 10 cm Mehrbreite. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. sind nicht Vertragsbestandteil.

Zu den Garagen-Stellplätzen werden weitere 13 Stellplätze im Außenbereich gemäß Planung ausgeführt.

### **40. Bauendreinigung**

---

Die Wohnungen werden besenrein übergeben (Baugrobreinigung). Eine Feinreinigung wird nicht durchgeführt.

### **41. Planungsstandard**

---

Die Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ausgeführt.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Wärmeschutz:

Das Projekt wird als Neubau gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 bemessen, da diese zum Zeitpunkt des Bauantrags rechtskräftig war.

Die EnEV wurde auf Grund der Ermächtigung durch das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), in der letzten Änderung vom 4. Juli 2013, am 18. November 2013 beschlossen und am 1. Mai 2014 eingeführt.

Die Bezeichnung EnEV 2013/2014 bezieht sich somit auf diese eingeführte EnEV inkl. der verschärften Anforderungen die ab dem 1.1.2016 in Kraft getreten sind.

Beim Tag der Abnahme und/oder Übergabe der Wohnung gilt der Stand der EnEV und der Technik, der zu Zeit des Bauantrages gegolten hat.

### Schallschutz:

Der Schallschutz wird nach den Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgeführt. Die Bauteile zu fremden Wohnungen und zum Treppenhaus werden nach den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2 bemessen.

Nicht vereinbart gelten die Anforderungen der Richtlinie VDI 4100. Diese Richtlinie ist nicht Vertragsbestandteil, da diese eine nicht bauaufsichtlich eingeführte, technische Baubestimmung ist. Elektrische Rollladenantriebe sind üblicherweise leiser als handbetriebene. Allerdings stellen die Normen für elektrische Rollläden, wenn diese als haustechnische Anlagen ausgelegt werden, Anforderungen des Schallschutzes, an handbetriebene werden keine Anforderungen gestellt. Die Anforderungen der DIN 4109 werden bezüglich der elektrischen Rollladenantriebe nicht vereinbart, da bei der alternativen Ausführung mit handbetätigten Antrieben keine schalltechnische Verbesserung erreicht wird.

### Tragwerk und Baustoffe:

Die Normen für den Stahlbeton, Stahlbau, Holzbau und Gründung befinden sich derzeit in einer Übergangsfrist von nationalen Regelwerken auf europäische Normen, es existieren beide Regelwerke. Eine erhebliche Änderung des technischen Standards ist damit nicht verbunden.

Die Bemessung des Tragwerkes und der Schlosserarbeiten wird auf Grundlage der derzeit gültigen, nationalen Normen erfolgen, weil die Baumaterialien nach europäischer Norm nur begrenzt marktverfügbar sind. Möglicherweise sind einzelne Normen, die zur Ausführung herangezogen werden, zum Zeitpunkt der Abnahme nicht mehr gültig.

Die Ausführung nach den europäischen Normen für Stahlbeton, Stahlbau, Holzbau und Gründung ist nicht Vertragsbestandteil.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Barrierefreie Erreichbarkeit:

Die Treppenhäuser und die Wohnungen werden barrierefrei zugänglich gestaltet. Die barrierefreie Erreichbarkeit dieser Wohnungen wird ab der öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) gemäß § 33 LBauO RLP, §36 LBauO RLP.

In Haus-1 und Haus-2 werden je 2 Wohnungen gem. § 51 LBauO RLP mit dem Rollstuhl zugänglich ausgeführt. Das sind die Wohn- und Schlafräume, ein Bad (Toilette) und die Küche oder Kochnische Nicht dazu gehören die Abstellräume.

Die Abstellräume und Waschräume im Untergeschoss, welche diesen Wohnungen zugeordnet sind, sind barrierefrei erreichbar ausgebildet. Im § 51 Abs. 1 LBauO RLP werden die Mindestanforderungen an bauliche Anlagen definiert. Weitergehende Anforderungen der DIN 18040 bzw. DIN 18024/18025 werden nicht erfüllt.

Zum Erreichen der barrierefreien Nutzbarkeit sind ggf. auch umfangreiche Umbauten durch den Eigentümer nötig.

Für Menschen mit Einschränkungen im Sehvermögen, Hörvermögen, mit motorischen Einschränkungen sowie Personen, die Mobilitätshilfen oder Rollstühle benutzen, können spezielle bauliche Einrichtungen hilfreich bzw. notwendig sein, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Solche Ausstattungen können auf Nachfrage angeboten werden, falls diese technisch möglich sind.

- Zu Treppen: Die nach Art. § 51 Abs. 1 LBauO RLP geforderte barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen eines Geschosses (in welchem Geschoss diese Wohnungen liegen, unterliegt der Entscheidung der Bauherrschaft.), kann nach wie vor nur durch eine stufenlose Erschließung der barrierefreien Wohnungen erreicht werden. Deshalb ist Weiter gilt: Da alle Wohnungen durch einen Aufzug direkt erreichbar sind, werden die Treppenhäuser nicht nach DIN 18040 erstellt.
- Zu Wohnungseingangstüren: Bewegungsflächen außerhalb der Wohnungen nach DIN 18040-2 (Barrierefrei nutzbare Wohnungen). Wird die Bewegungsfläche außerhalb der Wohnung, in die die Tür nicht schlägt, durch ein gegenüberliegendes Bauteil, z. B. eine Wand, begrenzt, muss der Abstand zwischen beiden Wänden mindestens 120 cm betragen, damit die mit der Durchfahrt verbundene Richtungsänderung möglich ist. Die Drücker- und Griffabstände zu den Bauteilen betragen  $\geq 50$  cm. Griffhöhe über OFF  $\leq 105$  cm. Orientierungshilfen vor der Türe sind nicht vorgesehen da der Abschnitt 4.4 „Warnen/ Orientieren/ Informieren/Leiten“ von der Einführung der bauaufsichtlichen Technischen Baubestimmungen (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) ausgenommen ist. Die Wohnungseingangstüren weisen eine lichte Breite  $\geq 90$  cm auf. Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen nach DIN 18040-2 Barrierefrei nutzbare Wohnungen: Die Bewegungsfläche vor der Tür innerhalb der Wohnung beträgt 120 cm x 120 cm. Griffhöhe über OFF  $\leq 105$  cm. Orientierungshilfen vor der Türe sind nicht vorgesehen da der Abschnitt 4.4 „Warnen/ Orientieren/Informieren/ Leiten“ von der Einführung der bauaufsichtlichen Technischen Baubestimmungen (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) ausgenommen ist.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

- Zu Wohnungstüren innerhalb der Wohnung: Die Wohnungstüren erhalten eine lichte Durchgangsbreite von  $\geq 80$  cm (nach DIN 18040-2 Barrierefrei nutzbare Wohnungen).
- Zu den Fluren innerhalb der Wohnungen: Die Flure erhalten eine nutzbare Breite von  $\geq 120$  cm (nach DIN 18040-2 Barrierefrei nutzbare Wohnungen).
- Zu Räumen innerhalb der Wohnungen: Gemäß § 51 LBauO RLP ist die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit von barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 auszuführen. Das bedeutet, dass die

Bewegungsflächen vor den Zugangstüren zu den genannten Räumen nach 18040-2 auszuführen sind. Entsprechende Bewegungsflächen innerhalb der Räume, die eine eigenständige Nutzung ermöglichen, sind nicht gefordert und werden nicht nach den Richtlinien DIN 18040-2 errichtet.

### Toleranzen:

Für die Bestimmung der zulässigen Maßtoleranzen am Bau gelten folgende Normen:

DIN 18201: „Toleranzen im Bauwesen; Begriffe, Grundsätze, Anwendung, Prüfung“

DIN 18202: „Toleranzen im Hochbau; Bauwerke“

DIN 18203: „Toleranzen im Hochbau; vorgefertigte Teile aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton; vorgefertigte Teile aus Stahl; Bauteile aus Holz und Holzwerkstoffen“

### Glasbeurteilung:

Die Beurteilung der Verglasung richtet sich nach der „Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen“, herausgegeben vom Bundesverband Glasindustrie.

## **42. Technische Hinweise, Pflege und Wartung**

Zum Erhalt des Gebrauchswertes der Häuser und der Außenanlage ist die sachgerechte Handhabung der jeweiligen Bauteile und Einbauten notwendig.

Der Käufer wird auf folgende Umstände hingewiesen, die bei der Frage, ob es sich um einen Mangel im Rechtsinn handelt und ob eine Gewährleistungsverpflichtung der **YE Wohnungsbaus** besteht, zugrunde zu legen sind.

Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung. Nachfolgend sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft zu wartende Bauteile aufgeführt: Pumpen, Armaturen, Aufzugsanlage, Fenster- und Türbeschläge, Rollläden und Raffstores, Wohnungseingangstüren, Messeinrichtungen, Ventilatoren und Lüfter, Rauchmelder und Handfeuerlöscher, Silikon- und Acrylfugen, Dach- und Bodeneinläufe, Entwässerungsgruben, Fallrohre, Dachabdichtungen und Dachrandanschlüsse, Balkon- und Terrassenabdichtungen. Für die Wartungen dieser Einrichtungen und Geräte kann die **YE Wohnungsbaus** mehrjährige Wartungsverträge abschließen, in denen die Käufer nach Übergabe eintreten.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### Holzoberflächen:

Für alle verwandte Naturmaterialien wie z.B. Holz oder Naturstein gilt: Musterstücke geben nur einen Eindruck von dem betreffenden Material und unterliegen ggf. Veränderungen durch Licht- oder Witterungseinfluss. Da es sich um Naturmaterialien handelt können die tatsächlich eingebauten/verwendeten Materialien hinsichtlich Farbgebung, Muster und Struktur hiervon abweichen, weshalb Musterstücke nur einen ungefähren Eindruck von der späteren Gesamtfläche wiedergeben können.

Holzoberflächen sind ein hochwertiges Naturprodukt und bedürfen behutsamer Pflege. Parkettoberflächen dürfen nur nebelfeucht, nicht nass gereinigt werden, da sonst Wasser in die Fugen eindringt und die Bodenbeläge dauerhaft schädigt. Dies gilt auch für Holzoberflächen von Türen, Fensterbänken, Holzhandläufen etc. Grenzen Bodenbeläge, wie z.B. Fliesen, an Türen, ist beim Reinigen darauf zu achten, dass die Zargen und Türblätter nicht durch den Putzlappen befeuchtet werden. Hölzer, die der Witterung ausgesetzt sind, bedürfen einer regelmäßigen Oberflächenbehandlung. Hölzer die unbehandelt der Witterung ausgesetzt werden vergrauen. Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Außenbauteilen und Verkleidungen aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen sind baustoffspezifische Eigenschaften und stellen im Rahmen der technischen Regeln keinen Mangel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Verkäufer empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungerscheinungen, d.h. bei Bedarf bereits innerhalb der Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Entstehen aufgrund von unterlassener Unterhaltungsanstriche optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen besteht für solche Mängel kein Gewährleistungsanspruch.

Balkon- und Terrassenbeläge aus Holz sind dem Tageslicht und Regen ausgesetzt, wodurch sich auf der Oberfläche eine graue Patina und ein Algenbelag bilden können. Die Abstände zwischen den Dielen können je nach Witterung und damit Feuchtegrad des Holzes variieren (Quellen und Schwinden des Holzes unter Einwirkung der Feuchtigkeit). Tropische Holzarten, insbesondere Bankirai, haben als Baustoff naturbedingt so genannte Pinholes, die keinen Mangel darstellen. Insbesondere Garapa neigt bei Kontakt mit Eisen zur Grünfärbung. Beim Reinigen oder Behandeln der Terrassenbeläge und beim Gebrauch der Terrassen ist darauf zu achten, dass darunter befindliche Abdichtung keinen Schaden durch Glut oder scharfe bzw. spitze Gegenstände nimmt.

### Verschleißteile und Eingriffe des Käufers:

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und elektro-technische Teile, wie z.B. Pumpen, Leuchtmittel, Schalter, Schaltrelais, Rauchmelder und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile (bewegliche Teile) wie

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Griffe, Schlosser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden oder Raffstores etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, können die Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers ausschließen. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben. Der Eigentümer wird entsprechende Wartungsverträge abschließen bzw. in die von **ROMI GmbH** abgeschlossenen Wartungsverträge eintreten.

### Lüftungsverhalten:

Die Anforderungen an den Wärmeschutz und insbesondere die Luftdichtigkeit von Häusern ist in den letzten Jahren gestiegen. Somit sind Neubauten erheblich sensibler bei nicht sachgerechtem Betrieb bzw. nicht sachgerechter Nutzung.

Ein Abschalten oder durch Regeleingriffe zu geringer Betrieb von Lüftungsanlagen sowie vorgenannte Störfaktoren können zu erheblichen Schäden durch Feuchtigkeitseintrag in Bauteile führen. Insbesondere unterirdische Räume, bei denen keine Trocknung durch die Außenwände möglich ist, sind gefährdet.

Ein Stoßlüften von je ca. 15 min 3-4 Mal am Tag ist notwendig, bei ständiger Anwesenheit im Haus, bei Feuchtigkeitseintrag durch Kochen, Duschen etc. nach Notwendigkeit auch häufiger. Warme Luft trägt mehr Feuchtigkeit als kalte. Halten Sie daher Türen zwischen geheizten und gering beheizten Räumen (z.B. Schlafzimmer) nie dauerhaft offen.

Schlafzimmer sollen direkt nach dem Aufstehen und dann noch 2-3 Mal täglich gelüftet werden.

Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) mindestens vierteljährlich nach Herstellervorschrift zu reinigen, Filter sind durch die Nutzer regelmäßig nach Herstellervorschrift zu erneuern.

Wichtiger Hinweis zu Wärmeerzeugungsanlagen in Neubauten: Insbesondere im ersten und zweiten Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes kann ein erhöhter Energiebedarf der Wärmeerzeugungsanlage auftreten. Dieser resultiert aus der natürlichen Baufeuchte, die insbesondere in den ersten zwei bewohnten Jahren vermehrt aus dem Gebäude abgeführt werden muss.

### Wartungsfugen:

Elastische Fugen (z.B. Silikonfugen) sind Wartungsfugen. Sie unterliegen dem Angriff von Mikroorganismen und Schrumpfungsprozessen o.ä. daher sind z.B. im Silikon Stoffe enthalten, die diese Prozesse verzögern / verlangsamen. Diese Stoffe verflüchtigen sich jedoch mit der Zeit. Deshalb sind diese Fugen regelmäßig durch Fachkundige im Auftrag des Käufers zu überprüfen und ggf. zu erneuern. Besonders zu beachten sind die Fugen im Spritzwasserbereich der Dusch-/Badewannen. Unter Fugen im Spritzwasserbereich befinden sich Abdichtungen, die beim Erneuern der Fugenfüllung nicht eingeschnitten/beschädigt werden dürfen. Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen können Folgeschäden an anderen Bauteilen auslösen. Für die erforderliche Überprüfung,

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich, auch innerhalb der Gewährleistungsfrist.

### Wartung und Betrieb der Stapelparker:

Eine Gewährleistung bei Parksystemen wird für die Dauer von 5 Jahren vereinbart, sofern der Auftraggeber die Wartung durch den Lieferanten am dem 1. Betriebsjahr während der gesamten Gewährleistungsdauer entsprechend den Wartungsrichtlinien sicherstellt.

Ansonsten beträgt für Parksysteme und alle sonstigen maschinellen und elektrotechnischen Anlagen oder Teile davon Gewährleistungsfrist für Mängelansprüche 2 Jahre. Für Bauwerke und Stahlkonstruktionen beträgt die Gewährleistungsfrist 4 Jahre. Im Falle der Wartung einer Sache, beträgt die Gewährleistungsfrist die Dauer des vom Hersteller beschriebenen Wartungsintervalls ausschließlich für Fehler, die in der Wartung hätten erkannt werden müssen.

Verschleißteile fallen nicht unter die Gewährleistung. Die Gewährleistung für Antriebe richtet sich im Übrigen nach der Gewährleistungsverordnung. Die Gewährleistungsansprüche sind ausgeschlossen, wenn der Besteller eigenmächtig und unsachgemäß Änderungen oder Instandsetzungen an der Anlage vornimmt. Bei

Die Anlagen müssen 1-Mal jährlich durch einen Sachkundigen gewartet (überprüft) werden. Die Durchführung und die Ergebnisse der Wartung sind in einem Wartungsbuch zu dokumentieren. Dies obliegt, auch bereits während der Gewährleistungszeit der Eigentümergemeinschaft. Im Zuge der Überprüfung etwa festgestellte Schadstellen sind umgehend nachzubessern. Handelt es sich dabei um nutzungsbedingte Beschädigungen, haftet hierfür die Eigentümergemeinschaft, ggf. der Verursacher.

### Dach-, Boden-, Rinnen- u. Lichtschachtabläufe:

Die Dachabläufe inklusive der Notspeier, Boden-abläufe (Gullys) und die Rinnen an der Garagenzufahrt sowie Lichtschachtabläufe in den Lichtschächten und Gullys in der Außenanlage sind regelmäßig nach Bedarf zu reinigen um den ungehinderten Ablauf zu gewährleisten. Dachflächen sind regelmäßig zu warten, insbesondere sind Dachabläufe des Hauptdaches regelmäßig zu reinigen.

Für Schäden, die auf Verschmutzungen bzw. Verstopfungen zurück zu führen sind, bestehen keine Gewährleistungsansprüche.

### Fassadenflächen:

Bei Wärmedämmverbundsystemen ist ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich, wenn in der Nähe des Gebäudes Bäume, unmittelbare Beschattung durch Nachbargebäude usw. vorliegen, um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Zink- und Aluminiumblechoberflächen reagieren mit den Bestandteilen der Luft und der Niederschläge und bilden eine Patina. Dadurch entstehen teil- bis vollflächige Verfärbungen. Aus-/Abwaschungen derselben durch Niederschlag oder Reinigung können Kleinstpartikel enthalten, die auf angrenzenden Oberflächen anhaftende Verschmutzungen verursachen können. Daher sind regelmäßige Anstriche

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

oder Reinigungen der Fassadenoberflächen erforderlich. Offenes Feuer (z.B. Grills oder Terrassenöfen etc.) auf den Terrassen gefährdet die Abdichtungen und die Fassade bei Hitzeeinwirkung.

### Anstriche (Beschichtungen):

Anstriche sind nach den Herstellervorschriften sowie den gesetzlichen Bestimmungen regelmäßig - bei Bedarf auch schon während der Gewährleistungsfrist - zu pflegen bzw. zu erneuern.

### Unterhaltsreinigung:

Generell sind eingesetzte Reinigungsmittel auf Materialverträglichkeit zu prüfen. Bei Nichtbeachtung können Schäden entstehen, für die ROMI GmbH nicht im Rahmen der Gewährleistungsverpflichtung einzustehen hat.

### Außenanlagen:

Geh- und Fahrwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze – soweit diese wegen bestehender Versickerungspflicht von anfallendem Oberflächenwasser in Öko-Pflaster hergestellt werden – dürfen im Rahmen der bestehenden Streupflicht (Winterdienst) nicht mit Tausalzen bestreut werden.

### Risse:

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 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und 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.

Zwischen Gipskartonplatten und zwischen diesen und angrenzenden Wänden sowie zwischen sonstigen Bauteilen aus unterschiedlichen Baustoffen können Risse entstehen, die die Standsicherheit des Gebäudes nicht beeinträchtigen. Diese Risse sind nicht vermeidbar und stellen im Rahmen der zulässigen Grenzwerte keinen Mangel dar.

## **43. Sonstiges**

---

Wird der Kaufvertrag nach der Ausführung beschriebener Bauleistungen abgeschlossen, gilt in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung der sichtbaren Oberflächen und Ausstattungen als vertraglich vereinbart, auch wenn diese von der Baubeschreibung abweichen.

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs - und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklung eintreten.

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Abweichungen und Änderungen sind demnach möglich und werden von den Vertragsparteien nicht als wertsteigernd oder wertmindernd angesehen.

Angaben bzw. Auskünfte der Verkaufsberater und sonstiger Mitarbeiter des Bauträgers sind nur verbindlich, wenn diese vom Notar im Kaufvertrag aufgenommen werden.

Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Bauweise bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Die Regelungen des Kaufvertrages zu Abweichungen der angegebenen Gesamtwohnflächen zur den realisierten Gesamtwohnflächen gelten vorrangig.

Das in den Plänen bzw. Abbildungen eingezeichnete bzw. dargestellte Mobiliar, Form und Größe der Sanitärobjekte sowie der Beleuchtungskörper stellen einen Vorschlag des Architekten dar und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Die Position der Regenwasserfallrohre kann im heutigen Planstand nicht abschließend definiert werden. Die Anordnung richtet sich jeweils nach den technischen Erfordernissen.

Die Inbetriebnahme der Personenaufzüge ist zur Bezugsfertigkeit nicht geschuldet.

Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung.

„Oder“-Positionen werden vom Architekten und/oder Bauträger entschieden.

Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige gültigen Vorschriften und technischen Standards.

### Farbgebung und Gestaltung:

Die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, von **ROMI GmbH** in Zusammenarbeit mit dem Architekten entschieden.

### Eigenleistungen:

Eigenleistungen sind Leistungen, die der Verkäufer nach dieser Baubeschreibung nicht zu erbringen hat oder die aufgrund Vereinbarung aus der Leistungspflicht des Verkäufers herausgenommen werden, gleichgültig, ob der Käufer diese selbst erbringt oder durch Dritte erbringen lässt. Nach Abschluss des Kaufvertrages getroffene Vereinbarungen müssen schriftlich erfolgen. In der Vereinbarung ist die damit verbundene Kaufpreisminderung und deren Auswirkungen auf die vereinbarten Ratenzahlungen sowie eine etwaige Änderung der Termine der Bezugsfertigkeit bzw. der endgültigen Fertigstellung festzulegen. Der Käufer darf mit Eigenleistungen erst nach Abnahme und Übergabe beginnen. Erklärt sich der Verkäufer, ohne hierzu verpflichtet zu sein, mit einem Eigenleistungs-beginn zu einem früheren Zeitpunkt einverstanden, darf der Käufer erst nach der Teilabnahme der bis zum Zeitpunkt des Eigenleistungsbegins vom Verkäufer erbrachten Bauleistungen mit der Erbringung der Eigen-leistungen beginnen. Auch über die Teilabnahme ist ein vom Verkäufer und vom Käufer zu unter-zeichnendes Abnahmeprotokoll zu erstellen. Unabhängig von der Abnahme bzw. Teilabnahme ist der Käufer verpflichtet, die Tauglichkeit der vom Verkäufer erbrachten Vorleistungen für die in

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

Eigenleistung zu erbringenden Bauleistungen zu überprüfen und etwaige Bedenken anzumelden. Diese Vorleistungsprüfung erfolgt entsprechend den Regelungen der VOB/B, d.h. der Käufer ist verpflichtet die Vorleistungen zu prüfen, etwaige Bedenken unverzüglich schriftlich mitzuteilen und dem Verkäufer eine angemessene Frist zur Nachbesserung bzw. Mängelbeseitigung zu setzen. Der Käufer ist verpflichtet Eigenleistungen unter Verwendung normgerechter Baustoffe und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und einschlägigen Vorschriften technisch einwandfrei unter Beachtung der Materialherstellervorschriften zu erbringen. Ferner ist er verpflichtet, alle öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (z.B. Bestellung eines verantwortlichen Bauleiters nach der Hessischen Bauordnung) zu beachten, etwa erforderliche Genehmigungen einzuholen, ggf. erforderliche Anzeigepflichten (z.B. gegenüber der Bauberufsgenossenschaft) zu erfüllen. Er hat die zur Erbringung der Eigenleistungen erforderlichen Versicherungen auf eigene Kosten abzuschließen, da Eigenleistungen im Umfang der vom Verkäufer abgeschlossenen Versicherungen nicht enthalten sind. Für Eigenleistungen übernimmt der Verkäufer keinerlei technische oder rechtliche Verantwortlichkeit und Haftung. Planung, Überwachung und Koordination obliegen alleine dem Käufer. Wird dem Käufer ausnahmsweise die Erbringung von Eigenleistungen vor Abnahme und Übergabe gestattet, trägt er die Gefahr von deren Verschlechterung, Beschädigung (oder deren Untergang) sowie das Diebstahlrisiko für eingebrachte Materialien, Geräte u. sonstige Gegenstände. Trotz Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften besteht auf einer Baustelle ein erhöhtes Unfallrisiko. Der Verkäufer haftet gegenüber dem Käufer und seinen Erfüllungsgehilfen nur bei grober Fahrlässigkeit. Der Käufer ist deshalb gehalten, selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Im Zuge der Eigenleistungen anfallender Bauschutt, Abfälle, Verpackungsmaterialien, Leergebinde usw. sind selbst ordnungsgemäß zu entfernen und zu entsorgen. Bei der Erbringung von Eigenleistungen ist der Käufer zur größtmöglichen Rücksichtnahme auf den sonstigen Bauablauf verpflichtet. Kommt der Käufer seinen Verpflichtungen nicht oder nicht ordnungsgemäß oder nicht innerhalb der vereinbarten Termine nach, kann es sich hierbei um eine Behinderung des Verkäufers handeln, die zu einer von ihm nicht zu vertretenden Verlängerung der Bauzeit und/oder zu Schadensersatzansprüchen des Verkäufers führen kann.

Sofern der Käufer vor Abnahme und Übergabe Einrichtungsgegenstände nach Maß bestellen möchte (z.B. Einbauküche), ist er verpflichtet, ein Aufmaß vor Ort nehmen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Aufmaßnahme noch nicht vorhandene Bauleistungen, wie z.B. Innenputz, Sockelleisten usw. und die ausgeführte Position der Anschlüsse von Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen sind beim Aufmaß durch den Käufer bzw. Beauftragten zu berücksichtigen.

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau Wohnhausanlage mit 16 WE

Brückes 15-17

55545 Bad Kreuznach

### **44. Textauszug LBauO**

---

§ 41 Abs. 1 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO):

Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist.