



Bauleistungsbeschreibung

für die „Schlüsselfertige“ Erstellung eines
KFW 40 Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
„Marienstraße 6“ in Billerbeck

Mai 2026

I. Vorbemerkung

Im Kaufpreis enthaltene Leistungen

- Kanalanschluss, Strom-, Wasseranschlüsse, Telekommunikationsanschlüsse
- schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes gem. Teil II und III dieser Bau- und Leistungsbeschreibung
- spätere Gebäudeeinmessung

Ausführung der Arbeiten

Der Bauträger ist verpflichtet, sämtliche Arbeiten fachgerecht, entsprechend den Regeln zeitgerechter Baukunst, unter Beachtung der Bauauflagen und DIN- Vorschriften, sowie die Anforderungen der Statik, Schallschutz, Brandschutz und der Wärmebedarfsberechnung zu erfüllen.

Insbesondere, nicht im Kaufpreis enthaltene Leistungen

- Notargebühren
- Grunderwerbssteuer
- eigene Finanzierungskosten
- Gerichtskosten
- Sonderwünsche des Erwerbers
- Maler & Tapezierarbeiten in den Wohnungen
- Mieten für Wärmemengenzähler in den Wohnungen

Produktvorbehalt

Der Verkäufer behält sich vor, die in dieser Baubeschreibung genannten Materialien/ Produkte durch gleichwertige andere zu ersetzen.

Positivkatalog

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung versteht sich als Positivkatalog aller Leistungen, auf die der Erwerber Anspruch hat. Nicht beschriebene Leistungen gehören nicht zu den mit dem Kaufpreis abgegoltenen Leistungen.

II. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums sowie der tragenden und konstruktiven Gebäudeteile

Erdarbeiten

Fundamente und erforderliche Leitungsgräben sowie das fachgerechte Verfüllen und Verdichten der Arbeitsräume und Herstellung der Rohplanung. Fundamente und Sohle lt. Statik auf tragfähigem Boden.

Entwässerung / Drainage

Die Entwässerungsleitungen bestehen aus PVC – Rohren in den notwendigen Dimensionen, sämtliche Leitungen werden an zentraler Stelle zusammengeführt und von dort aus einschließlich der Revisionsschächte an den Hauptkanal in der Straße angeschlossen. Eine Druckdichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen wird durchgeführt.

Gründung

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton inkl. Bewehrung gem. Statik erstellt.

Wärmedämmung unterhalb der Bodenplatte wird gemäß Wärmeschutznachweis Effizienzhaus KFW 40 hergestellt.

Geschossdecken

Die Erstellung aller Vollgeschossdecken erfolgt in Stahlbeton Fertigteildecken gem. Statik.

Erdgeschoss/ Obergeschoss/ Dachgeschoss

Die Außenwand ab Erdgeschoss wird zweischalig wie folgt aufgebaut; sofern in den Ergänzungen zur Baubeschreibung nichts Abweichendes bestimmt ist:

- Tragendes Mauerwerk aus 17,5 / 24,0 cm Kalksandstein (lt. Statik)
- Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis Effizienzhaus KFW 40

Die Verblendung wird zementgrau gefügt. Die Tür- und Fensteröffnungen der Fassade erhalten eine Verblendsteinüberdeckung als scheidrechte Bögen in 1-Stein-starker Rollschicht. Alternativ auf verzinkte Winkel.

Die Wohnungstrennwände werden in einer Größe gem. Statik erstellt. Alle sonstigen Innenwände werden in den Stärken entsprechend der Statik und den Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes aus Kalksandstein oder gleichwertig erstellt.

Dachkonstruktion und -Eindeckung

Lt. Zeichnung und Statik aus Beton / Holz. Lt. Konstruktion nach statischen Erfordernissen in Nadelholz Güteklasse II. Es wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn mit der erforderlichen Überlappung auf dem Dachstuhl montiert als Schneefugsicherung. Dunsthauben- und Entlüfter Ziegel in der erforderlichen Stückzahl.

Die Flachdächer werden gemäß DIN 2-lagig ab geschweißt, alternativ als Foliendächer ausgeführt. Dämmung nach Vorgabe des Wärmeschutznachweis Effizienzhaus KFW 40.

Fenster/Fenstertüren/Haustür

Hochwertiger Kunststoff, Farbe Weiß oder anthrazit, Ausführung mit Doppelfalz und umlaufender Gummidichtung, Dreischeiben-Isolierglas, Einhandbedienung mit eloxierten Standardbeschlägen. Die Verglasung der Fenster wird nach der Wärmeschutznachweis KFW 40 gerechnet.

Fenster als Dreh-Kipp-Fenster. Terrassen- bzw. Balkontüren als Dreh-Kipp Türen.

Alle Fenster (Ausnahme Badezimmer) sowie Terrasse/Balkontüren erhalten elektrische PVC-Rollläden.

Dachfenster als Kunststoff Schwingfenster (Velux oder ROTO). Diese werden mit Aluminiumrollladen ausgestattet. (nur Schlafzimmer). Nachrüstung durch Käufer der anderen Räume möglich.

Die Haustür wird aus Kunststoff Größe gem. Planlegung inkl. Sprechanlage erstellt. Farbe der Haustür Weiß oder anthrazit.

Briekästen für die Anwohner vor der Haustür. Auswahl und Festlegung durch Bauträger.

Außen- / Innenfensterbänke

Außenfensterbänke in Granit Impala. Innenfensterbänke aus Marmor oder gleichwertig. Nach Vorgabe durch die Verkäufer. Tiefe der Fensterbänke nach Maßgabe.

Heizung

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der einzelnen Wohnungen erfolgt zentral über eine Luft-Wasserpumpe (Brötje od. gleichwertig) mit Warmwasserspeicher. Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten zur Beheizung eine Fußbodenheizung entsprechend Wärmebedarf. Die Regelung erfolgt über Einzelraumregelung. Zur Abgrenzung des Verbrauches werden Wärmemengen-, Kalt- und Warmwasserzähler installiert. Diese sind nicht im Preis inklusive. Die Vorrichtung hierfür ist vorhanden.

Sämtliche Rohrleitungen werden aus Aluverbundrohr incl. der erforderlichen Isolierung erstellt. Weiterhin werden sämtliche Leitungen, auch aus dem Sanitärbereich, zur besseren Schalldämmung in separaten Installationsschächten verlegt.

Klempner- und Sanitärinstallation

Abflussrohre sind den örtlichen Vorschriften entsprechend aus heißwasserbeständigem Kunststoff ausgeführt. Sie werden von den Objekten auf kürzestem Wege bis zur Hausaussenkante geführt und über Dach entlüftet. Die Kalt / Warm Wasserleitungen werden ab der Wasseruhr in den Wohnungen vorschriftsmäßig für die Küche, Bad, Gäste-WC verlegt. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss nach Angabe des Käufers. Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle. Die Dachentwässerung nach DIN-Vorschriften.

Elektroinstallation

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt entsprechend den Richtlinien und Vorschriften der VDE. In den Wohngeschossen werden sämtliche Leitungen nicht sichtbar

unter Putz verlegt. Für jede Wohneinheit sowie für den allgemeinen Verbrauch sind separate Unterverteilungen und Zählerplätze vorgesehen.

Antennenanlage

Eine Antennenanlage wird nicht zum Einsatz kommen.

Wohnungseingangstüren

Endbehandelte Holzfumiertüren in Holzzargen mit umlaufender Dichtungsschnur entsprechend den erhöhten Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz. Vorgabe durch den Verkäufer Farbe Standard weiß.

Balkone/Dachterrasse/Geländer (Metallbauarbeiten)

Erhalten einen Bodenbelag nach Auswahl des Käufers zu einem Materialpreis von 35,- €/qm (Format 60 x 60 cm)

Die Balkongeländer werden aus Edelstahl installiert inkl. Sichtfenster aus Satiniertem/klarem Glas.

Fahrradraum / Mülltonnen:

Gemäß Planungsunterlagen

Treppenhaus Allgemein:

Leuchten je Etage in Abstimmung mit Bauträger über Decken oder Wandleuchten. Ansteuerung erfolgt über Deckenbewegungsmelder.

Handlauf im Treppenhaus aus Edelstahl. Das Treppenhaus erhält einen Bodenbelag nach Vorgabe vom Bauträger.

Die Decken und Wände im Treppenhaus werden mit einem Malerflies versehen und in der Farbe weiß gestrichen.

III. Beschreibung der Ausstattung innerhalb der Wohnungen / des Sondereigentums

Estrich

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss erhalten alle Räume auf einer vorher eingebrachten Trittschallplatte gegen Fußkälte und zur Erhöhung des Schallschutzes einen schwimmend verlegten Estrich in der erforderlichen Stärke, Dämmung lt. Energieberechnung.

Bodenbeläge

Bad, Wc, Küche, Wohnen/Essen, HWR und Diele erhalten einen Fliesenbodenbelag Materialpreis von 35,00 €/qm. einschließlich der MwSt. Auswahl durch den Käufer.

Die Verlegung von Fliesen bis zur Größe von 60/60 sowie 60/30 cm sind im Festpreis enthalten. Die Oberböden in Schlaf/Gäste/Büro erhalten einen Vinylbodenbelag Materialpreis von 25,00 €/qm. einschließlich der MwSt. Auswahl durch den Käufer.

Wände: Innenputz

Die nicht gefliesten Wandflächen erhalten einen glatt abgeriebenen Gipsputz in der Qualität Q2.

Wandbeläge im Bad und Gäste WC:

Kalkzementputz im Bad. Keramikplatten Formate in 60/30 zum Materialpreis von 35,00 €/qm einschließlich der MwSt. Auswahl durch den Käufer. Fliesenflächen in Bädern und WC's werden deckenhoch in den Fliesenformaten 60/30 gefliest.

Sanitäre Ausstattung**Bad/WC:****Spülklosettanlage bestehend aus:**

- 1 UP-Spülkasten mit eingebautem Trageelement
- 1 Wandtiefspülklosett, Farbe: Weiß
- 1 Papierrollenhalter mit feststehender Achse und Deckel, verchromt
- 1 Stück Toilettendeckel absenkbar weiß
- 1 Betätigungsplatte, Betätigung von vorne mit Spartaste
- 1 Schallschutz

Waschtischanlage bestehend aus:

- 1 Waschtisch 70 cm mit Befestigungssatz, Farbe Weiß
- 1 Einhebelmischer
- 2 Eckventile 1/2 Zoll
- 1 Röhrensifon
- 1 Handtuchhalter

Waschtischanlage Gäste-WC (falls vorgesehen) bestehend aus:

- 1 x Waschtisch 30 cm mit Befestigungssatz, Farbe Weiß
- 1 x Einhebelmischer
- 2 x Eckventile 1/2 Zoll
- 1 x Röhrensifon
- 1 x Handtuchhalter

1 Duschanlage bestehend aus:

- 1 x geflieste bodentiefe ca. 100 cm x 100cm Dusche mit UP- Thermostatbatterie
- 1 x Edelstahl Ablaufrinne
- 1 x Brausegarnitur mit Brausekopf
- 1 x Glas Duschtür mit Seitenteil in Standardmaßen

Alle sanitär Einrichtungsgegenstände von Villeroy und Boch, sowie die Armaturen von Hans Grohe (oder gleichwertig) nach Vorgabe des Bauträgers.

Elektroinstallation

Schalterprogramm von Gira RW Glänzens System 55.

Schalter als Tippschalter.

Dachterrassen / Balkone:

1 x Kontrollausschaltung, 1 x Wandauslass, 2 x Steckdose

Erdgeschossterrasse:

1 x Kontrollausschaltung, 1 x Wandauslass, 1 x Kontrollausschaltung mit 2 Außensteckdose abschließbar

Diele:

3 x Schaltstellen, 1-2 x Deckenauslass, 2 x Steckdose, ggf. 1 x Jalousieschalter f. Rollläden

Bad:

1 x Kontrollausschaltung, 1 x Deckenauslass, 1 x Ausschaltung + 1 x Auslass für Spiegel, 2 x Steckdosen

Küche:

1 x Ausschaltung, 1 Deckenauslass

1 x Steckdose

7 x Arbeitssteckdosen

1 x 400V 20A E-Herdanschluss,

1 x Mikrowellengerätanschluss,

1 x Kühlschranksanschluss,

1 x Dunstabzugshaubenanschluss

1 x Jalousieschalter f. Rollläden

Abstellraum

1 x Kontrollausschaltung, 1 Deckenauslass, 2 Steckdosen, 1 Unterverteilung mit Sicherungsautomaten für die Wohnung.

Schlafen:

1 x Ausschaltung, 1 x Deckenauslass, 5 x Steckdosen, 1 x Netzwerkanschluss, 1 x Jalousieschalter f. Rollläden

Gäste/Büro:

1 x Ausschaltung, 1 x Deckenauslass, 4 x Steckdosen, 1 x Netzwerkanschluss, 1 x Jalousieschalter f. Rollläden

Wohnen:

2 x Wechselschaltungen, 2 x Deckenauslässe, 10 Steckdosen, 2 x Netzwerkanschluss, 1 x Telefonanschluss, 1 x Jalousieschalter f. Rollläden

Technik/:

Hausanschluss.

Ausstattung lt. Vorgabe des Bauträgers

Klingel/ Gegensprechanlage:

1 x Schwachstromklingelanlage mit Gong

1 x Gegensprechanlage für Haustüranlage und Wohnungseingangstür

Außenbeleuchtung:

Im Eingangsbereich über Bauträger. Terrassen, Balkone, Dachterrasse werden über den Käufer geliefert.

Innentüren

Endbehandelte Holztüren in Holzzargen mit umlaufender Dichtungsschnur und Drückergarnitur zum Preis von je 280,- € inkl. MwSt. Die Innentüren inkl. Drückergarnitur, Design und Farbe werden über Käufer festgelegt.

Sonderwünsche

Abweichungen von der Standardausführung sind in jedem Fall mit den am Bau beteiligten Handwerkern durchzuführen. Sonderkosten werden direkt mit diesen abgerechnet. Soweit Abweichungen von der Standardausführung und die Ausführung der Sonder-Wünsche zugelassen werden, wird für diese Leistung keine Haftung übernommen. Wird durch einen Sonderwunsch die Fertigstellung des Gebäudes verzögert, ist der angesetzte Fertigstellungstermin unabhängig von der tatsächlichen Fertigstellung als Verrechnungs-Tag im Sinne des Kaufvertrages anzunehmen. Änderungen vorbehalten, Minderleistungen werden nicht erstattet.

Allgemeines

Die Preise in der Baubeschreibung verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die in den Projektzeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen Möblierungsvorschlag dar. Das gilt auch für Bäder und WC-Anlagen. Änderungen der Baubeschreibung, die jedoch keine Qualitätsminderung bewirken, bleiben vorbehalten.

Allgemeine Grundlagen

Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Ausnahmen bilden Bad und WC-Einrichtungen.

Abmauerungen und Verkleidungen für Rohr- und Versorgungsleitungen bleiben bei der Wohnungsflächenberechnung unberücksichtigt.

Je nach Installationsführung können Gipskarton- Rohrverkleidungen unter den Decken erforderlich werden. Änderungen, die durch rechtliche Vorschriften oder durch die Statik und behördlichen Auflagen entstehen, bleiben vorbehalten.

Die Planung und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Wohnungen obliegen dem Bauträger und dem planenden Architekten.

Der Bauträger hält sich bei der Bauausführung grundsätzlich an diese Baubeschreibung.

Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Genehmigungsbehörden, sowie durch höhere Gewalt oder Infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiemit keine Qualitätsminderungen verbunden sind.

Regressansprüche können hieraus gegenüber dem Bauträger nicht abgeleitet werden. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten der Baumaterialien wie Marmor, Keramik oder Holz Abweichungen in der Struktur, Maserung oder Farbton usw., gegenüber den vorgelegten Mustern möglich sind. Das Auftreten kleiner Schwindrisse im Putz oder in anderen Bauteilen, z. b. Kriechen, Schwinden und Setzungen sind konstruktionsbedingt und ergeben sich aus physikalischer Eigenschaft der jeweils verwendeten Materialien.

Gleiches gilt auch für dauerelastische Fugen und solche Anlageteile und Geräte, die dem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit ein Mangel auf die Benutzung zurückzuführen ist.

Zusatz

Die Architektenleistungen einschließlich Zeichnung, Statik, Baubeschreibung mit etwaigen Änderungen sowie Prüfungsgebühren für Betondecken, Brandschutz, Schallschutz, Bauwasser und Baustrom sind im Preis enthalten.