

Bau- und Leistungsbeschreibung**A: Allgemeine Angaben**

Auf dem Grundstück Ulmenstraße 13 (Flurstück 3719/2) mit einer Grundstücksgröße von 934 m²) wird ein neues Wohngebäude mit Kellergeschoss/ Tiefgarage errichtet. Das Haus erhält 9 Wohneinheiten und ebenfalls 9 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage. Die Größe und Höheneinordnung des Gebäudes richten sich nach der umliegenden Bebauung sowie den Abstimmungen mit den zuständigen örtlichen Behörden.

Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Vorschriften für Hochbauten (wie z. B. Bundesbaugesetz, Landesbauordnung) sowie den gültigen technischen Vorschriften, DIN-Vorschriften. Ausgenommen hiervon sind technische Einrichtungen und Gerätschaften. Für diese gelten ausschließlich die Garantien der Lieferanten bzw. Hersteller.

Geringfügige Änderungen der Baubeschreibung und Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen oder Bedingungen, insbesondere aus der Baugenehmigung, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Durchführung des Bauvorhabens bleibt hiervon unberührt. Die endgültige Art und Weise des Bauvorhabens ergibt sich aus den von der Baugenehmigungsbehörde genehmigten Bauplänen im Maßstab 1 : 100 und der der Bauausführung zugrunde liegenden Ausführungsplanung im Maßstab 1 : 50. Diese können nach Terminabsprache beim Auftragnehmer oder dem Architekten eingesehen werden.

B: Erschließung/ Hausanschlüsse

Zum Leistungsumfang gehört die Erschließung des Grundstückes zum jetzigen Zeitpunkt. Weiterhin werden Hausanschlüsse (Strom, Fernwärme, Trinkwasser, Telekommunikation, Schmutzwasser) erstellt. Die Leitungsführung erfolgt bis zum zentralen Hausanschluss-/ Heizungsraum im KG.

C: Architekten- und Ingenieurleistungen

Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Architekten- und Statikleistungen sind im Leistungsumfang enthalten. Im Einzelnen umfasst dies das Stellen des Bauantrages, die Erstellung der Ausführungsplanung sowie die Bauüberwachungsleistung. Zusätzlich werden die erforderlichen statischen Berechnungen sowie ein Wärme- und Brandschutznachweis der tragenden Bauteile erstellt. Eine separate Lüftungsplanung wird nicht erstellt. Zum Erreichen einer erforderlichen Luftwechselrate nach der EnEV wird eine Abluft über Dach und Zuluft über Fensterlüfter vorgesehen.

Beinhaltet sind weiterhin die erforderlichen dazugehörigen behördlichen Gebühren.

D: Bauleistungen**1. Erdarbeiten**

Der Mutterboden (sofern vorhanden) wird abgetragen und seitlich gelagert. Baugrubenaus-
hub zur Wiedereinfüllung wird ebenfalls seitlich gelagert. Überschüssiges Aushubmaterial
wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens werden die Arbeitsräume mit vor-
handenem Boden verfüllt.

2. Entwässerung

Die aus der Bauantragsplanung hervorgehenden Abwassergrundleitungen (Regen- und
Schmutzwasser) werden bis außerhalb des Gebäudes geführt und an die öffentliche Kanali-
sation angeschlossen.

3. Fundamente, Bodenplatte und Keller**a) Fundamente, Bodenplatte**

Die Fundamente sowie die Bodenplatte werden entsprechend den statischen Berechnungen
überwiegend aus wasserundurchlässigem Beton (Bodenplatte) hergestellt. Weiterhin wird ein
umlaufender Fundamenterde eingebaut. Die Oberfläche der Bodenplatte wird geglättet (oh-
ne Gefälle) ausgeführt.

b) Keller/Tiefgarage

Das Gebäude erhält eine Unterkellerung gemäß Plananlage, welche gleichzeitig als Tiefga-
rage genutzt wird. Die Kelleraußenwände werden als weiße Wanne (Filigranwandelemente)
nach WU-Richtlinie mit der Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse A in Beton in einer
Stärke von 30 cm erstellt. Die Ausführung erfolgt gegen drückendes Wasser (ausgenommen
Fenster/Lichtschächte) inkl. den dafür notwendigen Fugendichtbändern. Innenwände werden
in Kalksandstein oder, falls statisch gefordert, in Beton ausgeführt. Eine Drainage wird nicht
ausgeführt, ebenso keine weitere Abdichtung der Außenwände mit bituminöser Abdichtung/
Anstrich. Eventuell erforderliche Lichtschächte (Kunststoffausführung mit Gitterrostabde-
ckung) werden (sofern im freien Gefälle möglich) an die Hausentwässerung angeschlossen.
Die Kelleraußenwände bleiben innen roh und unverputzt. Dies beinhaltet auch die Plattenfu-
gen/ Fensterleibungen. Die gemauerten Kalksandsteininnenwände erhalten bei Bedarf einen
einlagigen Innenputz (Q2). Notwendige Installationen werden in die Innenwände oder, falls
dies nicht notwendig ist, vor die Außenwände sichtbar verlegt.

4. Abdichtung

Keller siehe Pkt. 3. Etwaige sonstige erdberührenden Bauteile erhalten eine Abdichtung mit
bituminöser Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser.

Auf der Decke über der Tiefgarage wird eine horizontale Abdichtung mit einer Bitumen-
schweißbahn V 60 S 4 hergestellt.

5. Rohbauarbeiten**a) Geschossmauerwerk:**

Alle Außenwände (außer Kellergeschoss) werden aus Kalksandsteinmauerwerk (Stärke 24 cm) mit zusätzlichem Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Tragende Innen-, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk (Stärke nach Statik) ausgeführt. Nicht tragende Wohnungsinnenwände in der einzelnen Wohneinheit werden aus Kalksandstein oder Trockenbau erstellt.

Statisch notwendige Stützen werden aus Stahlbeton verputzt oder sichtbar ausgeführt (in Außenwänden zusätzlich mit einer Wärmedämmung versehen).

b) Decke über Keller, Erd- und Obergeschoss

Die Decken über Keller-, Erd- und den Obergeschossen einschließlich der notwendigen statischen Unterzüge werden nach statischer Berechnung in Stahlbeton bzw. als Betonfiligrandecken ausgeführt.

Die Unterseiten werden nicht verputzt, sondern malerfertig verspachtelt. Über den Decken erfolgt eine Leitungsverlegung im Fußbodenaufbau (siehe Estricharbeiten).

- c) Treppen Die innenliegenden Geschosstreppen werden aus Stahlbeton hergestellt und mit Fliesen (Materialpreis wie Gewerk Fliesen) belegt. Das Treppengeländer wird als gemauerte Brüstung oder aus Stahl mit einem oberen Holz- oder Edelstahlhandlauf ausgeführt. Die Farbgebung der Treppengeländer erfolgt mit den Malerarbeiten.

Außentreppen/ Stufen werden als Betontreppen oberflächenfertig erstellt.

d) Balkone / Dachterrassen

Die Balkone / Dachterrassen werden in massiver Bauweise hergestellt. Das anfallende Regenwasser wird mittels Gefälledämmung auf dem Flachdach zu den Abflussleitungen abgeführt und von dort mittels eines Fallrohres entwässert. Die Brüstungen werden in gemauerter und verputzter Ausführung mit oberseitiger Blechabdeckung in Titanzink und teilweise aufgesetzten Handläufen aus Metall verzinkt und pulverbeschichtet (Farbe voraussichtlich RAL 7016 bzw. nach Außengestaltungskonzept) hergestellt. Der Belag auf den Balkonflächen/ Dachterrassen wird als Holzbelag (Lärche Terrassendielen) nach Mustervorlage des AN ausgeführt. Die Dachterrasse der Wohnung 09 erhält eine gemauerte Brüstung mit oberseitiger Blechabdeckung in Titanzink, der Balkon Metallgeländer wie vor.

e) Schornstein

Für alle Wohnungen ist der Einbau eines Schornsteines vorgesehen. An diesen Schornstein kann durch die Käufer ein geschlossener raumluftabhängiger Kaminofen nach durch den Käufer noch erforderlicher Abstimmung/ Genehmigung des örtlichen Bezirksschornsteinfegers angeschlossen werden. Es werden jeweils 2-3 Wohnungen an einen Schornstein angeschlossen. Einzelheiten hierzu sind noch gesondert zu vereinbaren. Bei Anschluss eines Kaminofens durch den Käufer hat dieser zu beachten, dass ein Unterdruckwächter zum Ausschluss der gleichzeitigen Nutzung Kamin/ Abluftanlage von ihm selbst vorzusehen ist.

f) Dachkonstruktion

Der Dachabschluss wird ebenfalls als Betonfiligrandecke wie die übrigen Geschossdecken ausgeführt.

6. Dachdecker-/ Dachklempnerarbeiten/ Dachabschluss/ Wärmedämmung des Daches

Auf der Betonfiligrandecke wird eine Lage Bitumenschweißbahn V 60 S 4 AL aufgebracht, darüber eine Wärmedämmung mit Gefälleausbildung. Stärke mind. 160 mm bzw. nach Wärmeschutzberechnung. Weiterhin wird eine Abdichtung als Kunststoffbahn der Firma Alwitra Fabrikat Evalon (oder gleichwertig) verlegt. Alternativ zur v. g. Kunststoffbahn kann auch eine zweilagige Polymerbitumen-Schweißbahn aufgebracht werden. Als Auflast (nur bei der Ausführung mit der Evalon Kunststoffbahn) wird bei Bedarf eine Bekiesung von ca. 50 mm mit Rollkies vorgenommen.

Die Dachklempnerarbeiten einschl. Dachrinnen, Fallrohre und Mauer- und Brüstungsabdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt.

7. Fenster/ Außentüren

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit weißen Profilen und außenseitiger dunkelfarbiger Folierung, voraussichtlich ähnlich RAL 7016 bzw. nach Farbkonzept, ausgeführt. Fensteroliven werden in Aluminium silberfarben ausgeführt. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Luftzwischenraum (u-Wert Fensterglas 0,7; Element kleiner, gleich 1,1) entsprechend der bei der Bauantragstellung gültigen Wärmeschutzverordnung (EnEV2015). Innenfensterbänke werden in Marmor „Tassos“ weiß oder Betonwerkstein oder glw. ausgeführt (außer Rundfenster).

In Bad und Gäste-WC können anstatt der Fensterbänke die Bereiche mit passenden Fliesen belegt werden. Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbänke ausgeführt. Die Öffnungsrichtungen sowie Hinweis zu Festverglasungen zu Fenstern sind der als Anlage beigefügten Planung zu entnehmen.

Die Gebäudeeingangstür wird als Aluminiumtür geschlossen oder mit Verglasung und Griffstange (gerade in Edelstahl) sowie Obentürschließer und Profilzylinderschloss ausgeführt. Eine Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage wird an der Haustür oder Grundstücksgrenze angeordnet.

Etwaige Nebenräume im KG und in der TG werden mit einer T-30 Brandschutzfeinblechtür verschlossen. Die Kellerabstellräume erhalten Trennwände mit Gittertüren aus Aluminium.

8. Sonnenschutz/ Rollladenarbeiten

An den erforderlichen Fenstern wird ein außenliegender, elektronischer Sonnenschutz (WA-REMA, Screen oder vergleichbar) angebracht. Die genaue Anordnung kann in der Fensterliste eingesehen werden.

9. Putzarbeiten/ Wandbekleidung

a) Außen

Die gemauerten Außenwände über Oberkante Erdanfüllung werden mit einem einlagigen Fassadenputz einschließlich Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle, Dämmstärke voraussichtlich 160 mm (bzw. nach Wärmeschutzberechnung), versehen.

Die farbliche Gestaltung der Außenwandflächen erfolgt nach der Farbkonzeption und Ausführungsplanung und wird den Auflagen der Baugenehmigung angepasst.

Die Außenwände des Dachgeschosses und die Zwischenräume zwischen den Fensterbänderungen des jeweiligen Geschosses werden zurückgesetzt und mit einer abgesetzten Farbe gestrichen (siehe Fassadenansichten). Alternativ behält sich der Verkäufer vor, diese Flächen entweder mit Fassadenplatten oder keramischen Klinker-/Riemchenbelägen zu verkleiden. Für diesen Fall erhalten diese Flächen nur einen Grundputz – ohne Deckputz. Stahlbetondeckenuntersichten und Stahlbetonwände werden sichtbar roh belassen oder, sofern notwendig, verspachtelt.

b) Innen

Die gemauerten, tragenden und nicht tragenden Innenwände werden mit einem einlagigen tapezierfähigen Putz (Qualitätsstufe nach DIN Q2) versehen. Trockenbauwände, Leitungsverkofferungen und abgehängte Decken werden ebenfalls in der vorgenannten Qualitätsstufe verspachtelt.

Alle Stahlbetondeckenuntersichten und Stahlbetonwände in den Wohngeschossen werden sichtbar roh belassen. Stoßfugen werden verspachtelt.

10. Haustechnik

a) Heizung/ Warmwasseraufbereitung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme. Die Übergabestation wird vom örtlichen Energieversorger zur Verfügung gestellt und angemietet. Die laufenden Kosten werden von den Eigentümern im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen übernommen. Nach Wärmebedarfsberechnung erhalten alle Wohnräume (außer Flur, Abstellräume, Treppenhaus, KG u. ä.) Fußbodenheizung. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchhalterheizkörper (Farbe weiß, gerade Form). Sämtliche Heizungsrohre werden vorwiegend aus Kunststoff ausgeführt und entsprechend isoliert. Die Warmwasserversorgung für Bad/ WC/ Küche erfolgt zentral über die v. g. Heizung mit Warmwasserboiler und Zirkulationsleitung.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über Kalt-/ Warmwasseruhren bzw. für die Heizung einen Wärmemengenzähler oder über Messgeräte an den jeweiligen Heizkörpern. Hierzu wird vom Verkäufer ein Abrechnungsunternehmen mit der Bereitstellung (Miete) der Verbrauchserfassungsgeräte/ Zähler und jährlichen Abrechnung beauftragt. Diese Kosten sind als laufende Kosten vom Käufer zu übernehmen.

b) Sanitärinstallation / Sanitäre Einrichtungen

Die sanitären Installationsleitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Für jede Wohnung werden entsprechende Zähleinrichtungen eingebaut. Anschlüsse für Waschmaschine/ Wäschetrockner werden innerhalb der Wohnung im Abstellraum vorgesehen.

Bad/WC:

Die in den Grundrissen eingezeichneten Bäder (2 Stck. je Wohnung) werden je nach eingezeichneter Ausstattung mit einem wandhängenden WC (einschl. Unterputzspülkasten und Papierrollenhalter), freihängendem Waschtisch – Breite ca. 50 - 60 cm mit Einhebelmischbatterie und Handtuchhalter/ Haken sowie Kristallspiegel in entsprechender Breite sowie einer Wanne Maße etwa 1,80 m x 0,75 m und einer Dusche etwa 90 x 90 cm (flaches Modell oder bodengleiche geflieste Ausführung inkl. Glasabtrennung aber ohne Tür) einschließlich Duschbrause, Einhandbatterie für Wandmontage, ausgeführt. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchhalterheizkörper (Größe nach Wärmebedarfsberechnung) weiß in gerader Form. Zur Verwendung kommt Sanitärkeramik Fabrikat Duravit Stark 3 oder Villeroy & Boch – Serie „Omnia architectura“, „Arriba“, „Sunberry (oder gleichwertig). Armaturen/ Mischbatterien im Wesentlichen als Aufputzarmaturen Fabrikat Hans Grohe Serie „Focus S“ (oder gleichwertig).

Innenliegende Bäder/ WC ohne Fenster erhalten eine mechanische Entlüftung (siehe zentrale Abluftanlage).

Küche:

In der Küche wird ein Kalt-/ Warmwasseranschluss sowie eine Abflussleitung für den späteren Anschluss einer Spüle und eines Geschirrspülers nebst Waschmaschine vorgesehen.

c) **Elektroinstallation**

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den geltenden DIN und VDE Vorschriften ab Zähler der Versorgungsunternehmen, einschließlich Fundamenterdung. Die Zähler werden im Hausanschlussraum installiert. Jede Wohnung erhält eine entsprechende Unterverteilung. Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Leitungen im Keller werden auf Putz verlegt.

Die Anzahl der Schalter/ Steckdosen sowie die einzelne Ausstattung der Zimmer sind der für die Wohnung jeweils gültigen Bestückungsempfehlung zu entnehmen.

Die Steckdosen und Schalter werden im Schalterprogramm JUNG AS 500 in der Farbe alpinweiß, BERKER S.1 Farbe polarweiß oder BUSCH-JÄGER Reflex SI in alpinweiß oder gleichwertig ausgeführt.

Ein Anschluss/ Leerverrohrung für das Kabelnetz VHF und UHF, sowie ein zentraler Telefonanschluss wird vorbereitet.

11. Estrich / Fußbodenaufbau

Über den Betondecken in den Wohngeschossen erhalten alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure und Küchen einen schwimmenden Estrich auf Wärmedämmung/ Trittschalldämmung. Bei den Flächen mit Fußbodenheizung wird ein entsprechender Heizestrich ausgeführt.

12. Fliesenarbeiten

Die Bäder in den Wohnungen erhalten einen Wand- und Fußbodenbelag aus hochwertigen keramischen Fliesen (Größe max. 60 x 60 cm). Die Wände in den Bädern werden bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m bzw. ca. 1,20 m gefliest. Die Grundausstattung beinhaltet Fliesen in einem Materialwert von 40,00 €/ m². Zusätzlich können ohne Mehrpreis die Produkte der Hausserie der Firma GIGARON Wohnbau GmbH des Herstellers Naxos zu einem Materialwert bis 60,00 €/ m² ausgeführt werden. Hierzu erfolgt noch eine separate Bemusterung mit dem Käufer.

Die Fußbodenbeläge der Räume Diele und Küche werden ebenfalls in keramischen Fliesenbelägen (Größe wie vor) mit einem Materialwert von 40,00 €/ m² oder wiederum mit Produkten des Herstellers Naxos aus der Hausserie der Firma GIGARON Wohnbau GmbH mit einem Materialpreis von 60,00 €/ m² ausgestattet.

13. Wohnungseingangs- und Innentüren in den Wohngeschossen

Innenliegende Wohnungseingangstüren werden als schallgedämmte und einbruchhemmende Wohnungseingangstüren, als geschlossenes Türelement mit Edelstahlrückergarnitur (nach Mustervorlage), Sicherheitsschließzylinder und Bodendichtung eingebaut.

Sämtliche sonstige Innentüren (geschlossene Röhrenspantüren) mit Holzumfassungszarge, Oberfläche z.B. Schleiflack weiß nach Mustervorlage der Firma GIGARON Wohnbau GmbH. Die Höhe der Innentüren in den Wohnungen wird von 2,01 m auf 2,135 m (Wandöffnung) erhöht.

14. Malerarbeiten

Alle Wandflächen in Wohnräumen, die nicht verkleidet oder mit Fliesen versehen werden und verputzt oder verspachtelt sind, erhalten Malerflies mit einem Dispersionsanstrich in weiß oder Farben Farbklasse C 1 der STO Farbkarte (oder vergleichbar). Auf Wunsch können durch den vom Verkäufer beauftragten Maler auch andere Oberflächen oder Farben realisiert werden.

Wand- und Deckenflächen in den Kellerräumen und im Treppenhaus werden in einem Dispersionsfarbanstrich in weiß gestrichen.

15. Oberbodenbelagsarbeiten

Die Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer erhalten Massivholzfertigparkett (Eiche Natur-F, englischer Verband, Stärke 8 mm) der Firma BEMBE' (oder gleichwertig). Alternativ ist ebenfalls die Ausführung in Laminatbelägen möglich.

Der allgemeine Treppenhausbereich einschl. der Betontreppen wird mit einem keramischen Fliesenbelag belegt (siehe Pos. 5 d).

Die Nebenräume im KG erhalten einen verschleißfesten Fußbodenanstrich.

16. Aufzug

Es wird eine Aufzugsanlage für 6 - 8 Personen (Ausstattung nach Mustervorlage der Firma GIGARON Wohnbau mbH) eingebaut.

17. Außenanlagen

Die Einfahrt und die sonstigen Zugangswege werden in Betonpflaster ausgeführt.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlage erfolgt nach dem gesonderten Außenanlageplan und in Abstimmung mit dem Architekten/ der Firma GIGARON Wohnbau GmbH unter Beachtung der Auflagen der örtlichen Baubehörde. Ein zentraler Müllplatz wird ebenfalls nach Außenanlagenplanung hergestellt

E: Allgemeine Erläuterungen

Sonderwünsche:

Die in der Bau- und Leistungsbeschreibung mit dem Vermerk „auf Wunsch“ vorgesehenen Leistungen oder etwaige weitere Sonderwünsche, ebenso die aufgrund behördlicher Auflagen entstehenden Zusatzleistungen, stellen Sonderleistungen dar, welche gesondert schriftlich zu vereinbaren und zu vergüten sind. Soweit Preisangaben für Materialien in dieser Baubeschreibung gemacht wurden, handelt es sich um Bruttopreise in Euro (also inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Darüber hinaus sind Änderungen und Erweiterungen möglich, welche gesondert mit dem Verkäufer zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren sind.

Die in dem Exposé dargestellten Pläne entsprechen der Bauantragsplanung. Änderungen der Planung und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe, Einrichtungen und Fabrikate insbesondere im Rahmen der Erstellung der Ausführungsplanung, soweit diese technisch

oder wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind und sich nicht wertmindernd für das Bauvorhaben auswirken, bleiben ausdrücklich vorbehalten und werden vom Erwerber gebilligt.

Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung des Gebäudes ist die Baugenehmigungsplanung in Verbindung mit der Baugenehmigung sowie die Ausführungs- und Detailplanung der Firma GIGARON Wohnbau GmbH. Diese v. g. Unterlagen werden Vertragsinhalt. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungen und Möblierungen gehören nicht zum Leistungsumfang und stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen sowie Größenangaben in den Zeichnungen erfolgen in Anlehnung an die zweite Berechnungsverordnung auf Grundlage der Bauantragsplanung. Individuelle Grundrissänderungen auf Wunsch des Erwerbers können zu einer Verringerung der Wohnfläche führen, welche nicht zu Lasten der Firma GIGARON Wohnbau GmbH geht. Die Grundfläche der Balkone und Terrassen sind zur Hälfte in die Berechnung eingegangen.

Auftretende Fugen infolge Temperaturschwankungen oder verschiedenem Ausdehnungsverhalten von unterschiedlichen Baumaterialien (auch z.B. Rissbildungen in Putzflächen) können u.U. nicht vollständig vermieden werden und stellen keinen Mangel dar.

Nach Fertigstellung erhält das Vertragsobjekt eine Grundreinigung mit anschließender gemeinsamer Abnahme/ Übergabe. Einzelheiten hierzu regelt der notarielle Kaufvertrag.