

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

BVH: Neubau Mehrfamilienwohnhaus (12 WE) mit Kosmetikinstitut im EG und Tiefgarage, Wohnen 60+
Stolzweise 14 - 16, 65510 Idstein

BH: gb. city Limburg GmbH, Bahnhofstraße 15, 65604 Elz/Ww.

Planung: Gerhard Guckes & Kollegen, Obergasse 31, 65510 Idstein

1. ALLGEMEINES

Grundlage der Ausführung sind die Baubeschreibung, die genehmigten Baueingabepläne, die Ausführungspläne, sowie die Statik einschl. Bewehrungspläne und Energieeinsparnachweis.

Das Bauvorhaben entspricht dem Stand der Technik und den einschlägigen DIN-Normen. Bei der Planung und Bauausführung sind die Schallschutz-Anforderungen nach DIN 4109 sowie die Empfehlungen des „erhöhten Schallschutzes“ nach der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 zugrunde gelegt. Der Wärmehaushalt des Gebäudes ist entsprechend der „Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden“ (aktuell EnEV 2014) ausgelegt. Maßgebend für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Stand der Baueingabe. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründen keinen Rechtsanspruch.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Erstellung eines voll funktionsfähigen Gebäudes. Es sind alle Leistungen zu erbringen, die zur Erstellung eines funktionsfähigen Gebäudes in üblichem Standard erforderlich sind, auch wenn in dieser Baubeschreibung diese nicht in allen Details beschrieben sind.

Im Wohnungsverkaufspreis enthalten sind alle mit dem Bau des Gebäudes verbundenen Planungs-, Koordinierungs- und Ingenieurleistungen, sowie die Einholung der erforderlichen Genehmigungen, Abnahmen und die hierbei anfallenden Gebühren, sofern in dieser Baubeschreibung nicht abweichend beschrieben.

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers.

Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung, insbesondere zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen, sind ohne die Zustimmung der Käufer zulässig und werden ausdrücklich vorbehalten. Diese Änderungen dürfen den Wert der Bauleistung nicht wesentlich mindern.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlage und der äußeren Gestaltung zu gewährleisten, bleiben die äußere Farbgebung, Materialauswahl, usw. dem Verkäufer vorbehalten. Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

Die im Exposé dargestellte Möblierung dient nur der Anschaulichkeit und ist in den Leistungen nicht enthalten.

Bei den in der Baubeschreibung angegebenen Bodenbelagsarbeiten handelt es sich um Standardausführungen. Durch das Sonderwunschverfahren können sich Änderungen der Bodenbeläge ergeben.

Alle Preise sind inkl. 19 % Mehrwertsteuer angegeben.

2. ERDARBEITEN

Baugrube: Baugrube einschließlich der Arbeitsräume werden ausgehoben. Die Erdmassen werden, soweit zum Verfüllen nötig auf dem Grundstück gelagert und nach den Bauarbeiten wieder beigefüllt. Überschüssiges Material wird abgefahren.

Fundamentaushub: Die Fundamente werden in den statisch erforderlichen Dimensionierungen ausgehoben.

Entwässerung: Erstellung der kompletten Entwässerungsanlage mit alle Rohrleitungsgräben innerhalb der Baugrube, auf der Freifläche bis zum Hauptkanalanschluss in erforderlicher Tiefe und Breite.

Das Untergeschoss erhält eine Abwasserhebeanlage.

Rohrleitungen: Abwasserleitungen aus PVC-Rohren mit entsprechenden Dichtungen, Regenwasserleitungen und Schmutzwasserleitungen DN 100 – DN 150, einschl. aller Form- und Verbindungsstücke. Einbau mit Sandummantelung.

Drainage: Soweit notwendig aus Kunststoffrohren DN 100, DN 300 Durchspülöffnungen, mit Rollkies abgedeckt und an die Abwasserleitung oder einen Sickerschacht angeschlossen. Die Oberseite der Kiespackung wird mit einem Filtervlies gegen Verschlammen gesichert.

3. MAURER-, BETON- und STAHLBETONARBEITEN

Fundamente: werden entsprechend der statischen Vorgaben in Bezug auf Betongüte, Bewehrung sowie Größe der Fundamente erstellt.

Bodenplatte für Kellerbereich: Betonbodenplatte in WU-Beton nach Statik ca. 20 - 30 cm stark, einschl. kapillarbrechender Kiesschicht 15 - 20 cm ausgeführt und mit entsprechenden Verpressschläuchen zum nachträglichen Verpressen der aufgehenden Fuge zwischen Bodenplatte und Betonwand versehen. Alternativ wird die Bodenplatte und die Tiefgarage zu den erdberührenden Bereichen als „Weiße Wanne“ ausgeführt. Im Bereich der Tiefgarage wird entweder ein Betonpflaster auf Schotter-Kies-Bett in der Stärke mind. 8 cm ausgeführt, alternativ eine Betonbodenplatte beschichtet.

Fundamenterde: werden ringsum in die Fundamente eingebaut, einschl. der erforderlichen Anschlussfahnen.

Abdichtung: Die Kellerwände und Umfassungswände der Tiefgarage werden in den erforderlichen Stärken erstellt und erhalten eine Abdichtung nach DIN, oder werden in wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) ausgeführt, alternativ als „Weiße Wanne“ soweit dies, gemäß Bodengutachten und Statik, technisch erforderlich ist.

Kellergeschosswände: Ausführung entsprechend Statik in Kalksandstein oder Stahlbeton. Mauerwerk nach KS-Richtlinien vermauert. Nichttragende Innenwände im Kellergeschoss in Bims, HLZ oder KS – Bauplatten.

Wände im EG, 1. OG, 2. OG: werden als KS-Mauerwerk 17,5 - 20 cm stark ausgebildet, oder Stahlbeton 20 - 24 cm nach statischen- und schallschutztechnischen Erfordernissen, im Bereich der Aufzüge sogar bis 30 cm Stärke. Massivwände sind nur die Außen-, Wohnungstrennwände und Treppenhauswände, sowie der Aufzugsschacht. In jeder Wohnung befindet sich mindestens eine tragende Stütze und/oder eine tragende Wand aus Stahlbeton/KS.

Innenwände in den Wohnräumen: Nichttragende Innenwände werden alle als Gipskarton-Metalständerwände, System Knauf oder gleichwertig erstellt, siehe Trockenbau (beidseitig 2 x 12,5 mm beplankt).

Rolladenkästen: Nichttragende wärmegeämmte Rolladenkästen werden in allen Wohnräumen eingebaut, bzw. verdeckt angeordnete Jalousieschürzen, alternativ in die Fassade integrierte Rolladen mit Aufsatzkästen bzw. Raffstoreanlagen elektrisch betrieben.

Ringanker: Nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton.

Stahlbetondecken: Als Fertigteil- oder Ortbetondecken nach Statik oder als vorgefertigte Plattendecken.

Geschosstreppen: Treppen als schallentkoppelte Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag im Haupttreppenhaus.

Außentreppen: Bei Bedarf als Betonblockstufen in Magerbeton, oder als Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag.

Kellerfenster/ Lichtschächte: Ausführung als Kunststofffenster und Isolierverglasung. Alle Fenster, die unter der Erdoberfläche liegen erhalten Lichtschächte aus Kunststoff oder Betonfertigteilen mit Einbruchsisicherung.

Die Lichtschächte im Bereich der Tiefgaragen sind als offene Lüftungen notwendig und erhalten Metallgitter.

Balkone: Stahlbeton, Untersicht / Stirnseite in Sichtbeton oder Verputzt und umlaufender Wassernase.

4. DACHDECKERARBEITEN

Dachdeckung: Flachdach mit Gefälle, Innenliegende Dachentwässerung, bituminöse Dachabdichtung, Farbe schwarz, oberseitig bekieset. Flachdach Tiefgarage-/Zufahrt extensiv/intensiv begrünt. Wärmedämmung nach Energieeinsparnachweis. Balkone mit Gefälle, Innenliegende Direktentwässerung, Folien-Abdichtung. Schutzabdeckung in Zinkblech oder Aluminium.

5. KLEMPNERARBEITEN

Alle Arbeiten werden weitgehend in Aluminium- oder Zinkblech ausgeführt, Fallrohre werden in Zink oder Stahl verzinkt, ausgeführt. Gemauerte Balkonbrüstungen mit Aluminiumblech oder Zinkblech belegt.

6. HEIZUNGSANLAGE / KAMIN

In allen Wohnräumen ist die Verwendung einer Fußbodenheizung vorgesehen. Gegen Sonderwunsch kann im Bad zusätzlich ein Handtuchwärmekörper montiert werden mit elektrischer Heizpatrone für Sommerbetrieb.

Art der Heizungsanlage: Zentrale Holz-Pellets-Heizung mit zentraler Warmwasserbereitung und

Warmwasserspeicher, Aufstellraum im Keller als Gemeinschaftsheizung für alle Wohnungen. Die Pelletbevorratung findet in einem separaten Lagerraum neben der Heizung statt, Fassungsvermögen ca. 30 m³ Inhalt.

Übergabestation in jeder Wohnung: unter Beachtung der neuen Trinkwasserverordnung vom 01.11.2011 zur Einhaltung der Trinkwasserqualität und Gewährleistung einer individuellen Regelbarkeit der Heizungssysteme kommen im o. g. Bauvorhaben Wohnungsstationen zum Einsatz. Diese Stationen zeichnen sich besonders als einfach zu handhabende Wohnungsstation, mit einem witterungsgeführten elektronischen Regler, aus. Jede Wohnung und Nutzereinheit wird mit einer Station ausgestattet.

Das Heizsystem in den Einheiten kann damit temperatur- und zeitabhängig von jedem Nutzer programmiert werden.

Weiterhin hat diese Wohnungsstation ein integriertes Frischwassersystem. Über einen innenliegenden Regler und einen Wärmetauscher wird Warmwasser nur erzeugt, wenn Trinkwarmwasser gezapft wird. So wird durch den Wärmeübergabeträger eine bakterielle Verschmutzung des Trinkwassersystems innerhalb der Wohnungen vermieden (Legionellen).

Wichtige Vorteile sind:

- Einhaltung der Trinkwasserverordnung durch geringen Trinkwasserinhalt im System.
- Vermeidung von Energieverlusten im Speicher bzw. in notwendigen Warmwasser- und Zirkulationsleitungen, welche komplett nicht mehr notwendig sind.
- Energiebewusstes Heizen durch einen individuell einstellbaren Regler.
- Energiesparender Regler und Hochleistungswärmeüberträger zur Trinkwassererwärmung.
- Integrationsmöglichkeit von Wärmemengenzähler und Trinkwasserzähler im Gerät.
- Direkte, auf die Wohnung bezogene Abrechnung für Heizung und Kalt-/Warmwasser.
- Kalk- und Bakterienbildung werden weitestgehend vermieden.

Heizflächensteuerung: Die Steuerung der Heizflächen erfolgt Raumweise über elektrische Steuerregler, sowie zentral über einen Außenmessfühler. Alle Leitungen aus Kupfer oder PVC-FF- Thermorohrsystem mit Schutzmantelrohr und Unterverteilung. Die Wärmedämmung der Rohrleitungen entsprechend der Heizanlagenverordnung und den entsprechenden DIN-Normen. Fußbodenheizungsrohre aus zugelassenen Systemen, verlegt im Estrich.

Abrechnung der Heizung erfolgt über zentral angeordnete Energiemessgeräte. Im Leistungsumfang enthalten ist die Installation aller erforderlichen Anschlüsse und Rohrverteilstänge hierzu. Die Energiemessgeräte selbst werden bei Inbetriebnahme bei einem Abrechnungsunternehmen geleast und die Kosten hierfür mit den Betriebskosten abgerechnet. Die Wahl des Systems bleibt dem Verkäufer freigestellt.

7. SANITÄRE INSTALLATION

Allgemeines: Komplette sanitäre Installation, bestehend aus den sanitären Objekten sowie Kalt-, Warmwasser und den Abflussleitungen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Kunststoff- oder Edelstahlrohren hergestellt.

Die Abflussleitungen sind aus PVC- oder SML- Rohren und werden zum Teil in die Stahlbetondecken verlegt.

Dimensionierung der Leitungen nach DIN. Alle Wasseranschlüsse an den Becken in Bädern, Küchen und WC' s sind mit Kalt- und Warmwasser versehen. Alle warmwasserführenden Rohre sind gedämmt.

Der Wassergebäudeanschluss: wird vom öffentlichen Bereich bis in den Hausanschlussraum geführt.

Objekte und Armaturen allgemein: Im Leistungsumfang sind Marken-Objekte in der Farbe weiß, sowie Standard-Einhebel-Aufputzarmaturen (z. B. WC/Bidet KERAMAG- Vitelle, Waschtisch DURAVIT- Typ VERO, Badewanne BETTE- 180/80 cm, u. Duschwanne gefliest sowie Armaturen Hans Grohe Modell Talis S oder glw. vorgesehen.
Abweichende oder ergänzende Ausstattung ist im Sonderwunschverfahren möglich.

WC/Bäder: Wand WC-Tiefspüler mit UP- Spülkasten mit Spar-Stop-Funktion, Einzelwaschtische mit UP- Installation, Waschbecken: 40 - 60 cm breit nach Zeichnung, Einhebel-Mischbatterie.

Badewannen: Nach Zeichnung 80/180, emaillierte Stahlwanne weiß, Fabrikat BETTE oder glw. mit Einhebel-AP Wannenfüll- und Brausebatterie.

Duschen: Bodenbündig gefliest mit Einhebel-Brausebatterie AP.

Bad-Zubehör: Gemauerte Ablage, Brausen mit Schlauch an den Badewannen, zusätzlich mit Haltestange im Bereich der Wannen.

Abrechnung: von Kaltwasser erfolgt verbrauchsabhängig nach Wohneinheiten. Im Leistungsumfang enthalten ist die Installation aller erforderlichen Anschlüsse und Rohrverteilsträge hierzu. Die Wasseruhren selbst werden bei Inbetriebnahme bei einem Abrechnungsunternehmen geleast und mit den Betriebskosten abgerechnet. Die Wahl des Systems bleibt dem Verkäufer freigestellt. Wasseruhren für Kaltwasser befinden sich in der jeweiligen Wohnungsstation.

8. BEDARFSGEFÜHRTE LÜFTUNGSANLAGE

In allen Wohnungen wird eine bedarfsgeführte, ventilatorgestützte Lüftungsanlage eingebaut, Hersteller Aereco.

Mit dieser Anlage wird sichergestellt, dass in allen Wohnungen ständig der erforderliche Luftaustausch kontrolliert stattfindet.

Zuluft: über akustisch feuchtegeführte Zuluftelemente

Abluft: über bedarfsgeführte Abluftelemente

Ventilator: zentraler Gleichstromlüfter im Gehäuse, montiert auf dem Flachdach

9. ELEKTROINSTALLATION

Allgemeines: Die Leistung umfasst die gesamte Lieferung und Montage der Elektroinstallation ab Hausanschluss. Ausführung entsprechend den VDE-Vorschriften. Es werden Steckdosen und Schalter des Fabrikates: Gira oder gleichwertig als Flächenschalter installiert. Änderungen sind im Sonderwunschverfahren möglich. Die folgende Ausstattung beschreibt den Installationsumfang für alle Raumtypen in allen Wohnungen.

Schlafzimmer: jeweils 2 Doppel- und 2 Einfach- Steckdosen, je 1 Deckenauslass teilweise in Wechselschaltung, eine Antennendose, eine Telefondose.

Bäder: In den Bädern wird pro Waschbecken 1 Doppel- Feuchtraumsteckdose installiert, sowie jeweils 1 Wand- oder Deckenbrennstelle, zusätzlich eine Brennstelle über dem Spiegel.

Innenliegende Gäste WC's: werden mit Einzelraumlüfter ausgestattet (mit Nachlaufrelais). Es wird eine Feuchtraumsteckdose sowie eine Brennstelle über dem Spiegel installiert.

Wohnzimmer ohne Essbereich: jeweils 2 Doppel- und 3 Einfach-Steckdosen, je 1 Deckenauslass, teilweise in Wechselschaltung, eine Antennendose, eine Telefondose.

Wohnzimmer mit Essbereich: jeweils 2 Doppel- und 5 Einfach-Steckdosen, 2 Deckenauslässe, teilweise in Wechselschaltung, eine Antennendose, eine Telefondose.

Sonstige Zimmer: jeweils 2 Doppel- und 1 Einfach-Steckdosen, 1 Deckenauslass, teilweise in Wechselschaltung, eine Antennendose, eine Telefondose.

Flure: 2 Decken- oder 2 Wandbrennstellen in Wechselschaltung, 2 Steckdosen, Sprechanlage mit Video/ farbigen Monitor, Klingelanlage einschl. Summer und Drucktafel, elektrischer Türöffner, 1 Telefondose

Küchen: Insgesamt 8 Steckdosen, sowie Anschluss für E-Herd, Backofen und Dunstabzug. 1 Deckenbrennstelle.

Abstellräume: 1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose.

Kellerräume: Je Raum 1 Steckdose und 1 Deckenauslass, in Aufputzinstallation. o.k.

Balkone und Terrassen: Eine Außenbrennstelle und eine Außensteckdosen pro Terrasse und pro Balkon.

Bei den Penthäusern je zwei Außenbrennstellen und zwei Außensteckdosen pro Terrasse und pro Balkon.

Am Eingang und im Bereich Tiefgarage und Rampe: wird die Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert.

Hausanschlüsse und Medienzuführung: Es werden alle Leitungen von den Versorgungstrassen im öffentlichen Bereich in den Hausanschlussraum eingeführt. Dies gilt für Telefon, Kabelfernsehen, und Elektrizität.

Fernsehempfang: Der Fernsehempfang im Gebäude wird über Kabelanschluss hergestellt. Die Installation von Satellitenanlagen ist nicht vorgesehen.

Treppenhaus: Tasterschaltung am Haupteingang, am Tiefgaragenschleuseneingang, am Kellereingang und vor jeder Wohnungstür. Treppenhausleuchten auf jedem Podest. Die Schaltung ist mit einer Zeitschaltuhr gekoppelt.

10. PUTZARBEITEN UND TROCKENAUBAU

Alle Massivwände und Decken in den Wohnbereichen erhalten einen einlagigen Gipsputz, Knauf MP 75 leicht (tapezierfertig). Die Fertigteildecken sind gespachtelt (tapezierfertig), Ortbetondecken werden mit Gipsputz verputzt (tapezierfertig). Nassräume werden in Kalk-Zementputz auf Schienen verputzt. Im KG werden die Kellerebenräume gespachtelt und gestrichen. Die Keller- u. Kellerflurbereiche werden gestrichen. Die Erschließungsbereiche wie Treppenhaus u. Flure werden mit einem Dekorputz oder glw. versehen.

Die nicht massiven Trennwände der Kellerräume werden als Trennwandsystem aus Metall ausgeführt. Die Trennwände werden aus Lüftungsgründen nicht Boden- und Deckenbündig eingebaut.

Metallständerwände: kommen bei allen Innenwänden der Wohngeschosse zum Einsatz. Sie werden als beidseitig doppelt beplankte Metallständerwände (125 mm) erstellt. In den Feuchträumen werden feuchtbeständige Platten verwendet. System Knauf, oder glw.

Außenputz: Vollwärmeschutzsystem (Dämmstärke nach Energieeinsparnachweis) mit farbig eingefärbtem Oberputz, Sockelputz als abgeriebener Zementputz, glatt, plus Anstrich. Beton- teile werden passend zum Außenputz gespachtelt und gestrichen.

11. FLIESEN- und KUNSTSTEIN- bzw. NATURSTEINARBEITEN

Innenfensterbänke: (nur bei Fenstern mit Brüstung) Naturstein, 20 mm stark, geschliffen/poliert, mind. 15 cm breit.

Fliesen: feinkeramische Wandfliesen, nach Muster, in Bädern 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich 2,10 m hoch, in der Küche als Fliesenspiegel ca. 4 m², im DU/WC Fliesenspiegel ca. 8 m², Bodenfliesen in den Räumen Bad, Gäste-WC, WC, Küche, einschl. Fliesensockel jeweils Preisklasse insgesamt 60,00 € brutto, jeweils fertig verlegt.

Balkon und Dachterrasse: Werksteinplatten in Kies-/Splittbett fertig verlegt. Auf Wunsch alternativ Hart-Holzbelag (z. B. Bangkirai) gegen Mehrpreis. Der Belag wird durch den Verkäufer festgelegt.

Abdichtung der Nassräume: erfolgt im Rahmen des Fliesenlegergewerks, d.h. sämtliche Wandanschlüsse, Innenecken sowie Übergänge vom Boden zum Sockelbelag werden abgedichtet und dauerelastisch abgefugt.

Treppenhaus und Außenpodest: werden mit einem Werkstein- oder Natursteinbelag ausgeführt. Die Oberflächen sind innen geschliffen/ poliert und außen gebürstet/ geflammt. Der Belag wird durch den Verkäufer festgelegt.

12. FENSTER / INNENTÜREN / HAUSTÜRE

Innentüren: Türen in allen Wohnungen werden als stumpf einschlagender Röhrenvollspan, in Weißlackbeschichtung eingebaut. Futter und Bekleidung wie Türblatt. Beschläge: Edelstahl, mit Buntbartschloss und 1 Schlüssel. Die Türen Wohnen/Flur erhalten einen Glasausschnitt.

Fenster: alle Wohnraum- Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe wird durch den Verkäufer festgelegt, mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen (Fabrikat analog der Innentüren) und zugehöriger Griffsicherung.

Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss Sicherheitsstufe WK 2.

Verglasung Isolierglas, K-Wert 1,0. Alle Scheiben im Brüstungsbereich sind aus Verbundsicherheitsglas.

Außenfensterbänke: Aluminium, Farbe wird durch den Verkäufer festgelegt, Breite nach Erfordernis.

Wohnungseingangstür: RS-Brandschutztür, 1- flügelig, Weißlackbeschichtung, mit Schließzylinder, passend zum Schließsystem, Türspion, 3-fach Verriegelung, Sicherheitsstufe WK 2, mit Schall-Ex, Schalldämmmass Rw, 42 dB.

Kellertüren als Stahltüren: Flurabschlusstüren als Brand- und Rauchschutzstahltür gemäß Bauscheinauflagen. Kellerabschlusstüren als Weißlack-/ Stahl-Innentür, mit Umfassungszarge, oder gleichwertig.

Haustüranlage: Mehrfachverriegelung, mit geschlossenem Blatt und Stahlkern, sowie Hartholz-Blockrahmen. Verglasung Verbundsicherheitsglas. Klingel- und Gegensprechanlage mit Bildtelefon, sowie elektrischem Türöffner. Fassadenkonstruktion Aluminium oder Holzausführung. Das Material und die Ausführung wird durch den Verkäufer festgelegt. Im Eingang integrierte Klingel- und Gegensprechanlage und Video, mit Briefkastenanlage, auch für Briefe im Format DIN C4.

Schließanlage: Das Gebäude erhält an allen Außentüren und Toren, allen Kellertüren, allen Wohnungseingangstüren und den Treppenhautüren Schließzylinder im Rahmen eines Gesamtschließsystems.

13. ANSTRICH- UND MALERARBEITEN

Die Wände und Decken werden in der kompletten Wohnung mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen, alternativ Malervlies o.ä. gegen Aufpreis. Die abgehängten Gipskartondecken werden weiß gestrichen. Wände und Decken in den kompletten Kellerräumen werden mit mineralischem Anstrich, weiß gestrichen. Holzteile sind mit einem einfachen Lasuranstrich versehen.

Heizkörper und Rohrleitungen: sind lackiert oder endbehandelt eingebaut.

14. ESTRICHARBEITEN

Im Untergeschoss erhalten alle Räume, außer der Tiefgarage, einen Verbundestrich. In allen Wohngeschossen erhalten die Räume schwimmenden Heiz-Estrich auf Trittschalldämmung.

15. BODENBELAGSARBEITEN

Die Wohnungen: werden mit 8-12 mm starkem Massiv- Parkett, 1. Wahl, englischer Verband, geschliffen und geölt, inkl. Holzsockelleisten ausgestattet. Als Sonderwunsch sind andere Verlegarten möglich. Parkett Preisklasse 60,00 € fertig verlegt.

Küche, Bad und WC: Erhalten feinkeramische Boden- Fliesen, -Mosaik, -Naturstein, nach Muster Bad: Bodenfliesen Preisklasse 60,00 € fertig verlegt. Küche: Bodenfliesen Preisklasse 60,00 € fertig verlegt.

Alle Kellerräume: mit Ausnahme der Tiefgarage und des Treppenhauses erhält der Estrich eine Kunstharzbodenbeschichtung in hellgrau.

Das Treppenhaus und die Allgemeinflure: werden mit einem Werkstein- oder Natursteinbelag ausgeführt. Die Oberflächen sind im Innenbereich geschliffen/ poliert und im Außenbereich gebürstet/ geflammt. Die Ausführung erfolgt schwimmend (Trittschallschutz). Das Belagmaterial wird durch den Verkäufer festgelegt.

Die Tiefgarage: erhält Betonpflaster. Die Parkplätze werden mit einer Fahrbahnmarkierung versehen und nummeriert.

16. JALOUSIEN/alternativ ROLLÄDEN

Alle Fenster der Wohnungen erhalten verdeckt angeordnete Jalousien mit Elektro-Antrieb, alternativ und nur im besonderen Fall Aluminiumrollläden, farbig.

17. BAUSCHLOSSERARBEITEN

Balkongeländer: werden als verzinkte Stabgeländer ausgeführt, alternativ mit Lochblechfüllung und entsprechenden Obergurten.

Fensterabsturzsicherung: die Absturzsicherungen werden aus verzinktem Stahl als Stabgeländer aus Flach- oder Quadrat-/ Rechteck-/ Rundmaterial hergestellt. Die Befestigung erfolgt an der Stirnseite. Gemauerte Brüstungsbereiche erhalten teilweise einen Handlauf. (In den Bereichen, in denen die erforderliche Absturzhöhe nicht erreicht wird.) Bei Bedarf Endbeschichtung mit Eisenglimmerfarbe, Anthrazit – wird vom Verkäufer festgelegt.

Treppengeländer (Haupttreppe): Handläufe der Haupttreppen im Treppenhaus aus Edelstahl.

Geländer (Tiefgarage außen): die Absturzsicherungen werden aus verzinktem Stahl hergestellt, Ausführung als Stabgeländer, aus Flach- oder Quadrat-/ Rechteck-/ Rundmaterial. Die Befestigung erfolgt an der Stirnseite. Gemauerte Brüstungsbereiche erhalten teilweise einen Handlauf. (In den Bereichen, in denen die erforderliche Absturzhöhe nicht erreicht wird.) Bei Bedarf Endbeschichtung mit Eisenglimmerfarbe, Anthrazit – wird vom Verkäufer festgelegt. Sämtliche Stahlteile im Außenbereich sind verzinkt oder aus Edelstahl.

18. AUßENANLAGEN

Planum: Das Gebäude wird beiplaniert (Rohplanum). Die unbefestigten Außenflächen erhalten eine Mutterbodendeckschicht. Die Grundbepflanzung der Außenanlage wird in Form von Raseneinsaat und kleinwüchsigen, bodendeckenden, Pflanzen durchgeführt. Die Auswahl wird vom Verkäufer getroffen.

Fahrbahn und Zugangswege: mit Betonpflastersteinen auf verdichtetem Schotterunterbau. Alle erforderlichen Betonkantensteine in Magerbeton verlegt. In der Tiefgarage wird der Boden mit Betonpflastersteinen ausgeführt. Die Stellplätze sind mit Farbe markiert und nummeriert. Die Wände und die Decken werden als sichtbare Betonflächen hergestellt. Die Steuerung des Tores erfolgt über Handsender und über Schlüsselschalter.

Der Mülltonnenabstellraum erhält eine Betonbodenplatte mit Beschichtung, alternativ Betonpflaster.

19. AUFZUG

Personenaufzug: Das Gebäude erhält zwei Personenaufzüge für Liegendtransport der alle Geschosse anfährt. Ausstattung: Edelstahl Kabine mit Kristallspiegel und Granitboden bzw. Bodenbelag analog Treppenhaus sowie integrierten Halogenstrahlern.

20. GEMEINSCHAFTSBEREICH

Die Gemeinschaftsräume werden komplett ausgebaut und möbliert, einschließlich Einbauküche und Beleuchtungskörper für alle Räume.

21. SONDERWÜNSCHE

Bei der Auswahl der Materialien haben wir uns stets von der Idee der harmonischen Vielfalt und der unverwechselbaren Identität leiten lassen. Sonderwünsche mit Auswirkungen auf die tragende Konstruktion, die Rohinstallation und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage können – aus verständlichen Gründen – nicht ausgeführt werden. Die Errichtung der Wohnanlage ist als organisatorische Gesamtbaumaßnahme zu sehen. Folglich darf der Bauablauf durch Sonderwünsche nicht behindert werden. Besondere Ausstattungswünsche und Änderungen können nur gegen Übernahme der damit verbundenen Kosten, welche wir Ihnen selbstverständlich im Vorhinein benennen, berücksichtigt werden.

SCHLUSSBEMERKUNG

Das Bauvorhaben wird entsprechend der Projektdarstellung nach geltenden DIN-Vorschriften unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst erstellt. Die Beschreibungen entsprechen dem Planstand Oktober 2014, die Baugenehmigung ist beantragt. Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände gemäß der Baubeschreibung, deren Farbgebung und Anordnung, die Gestaltung der Außenanlagen, die gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung werden vom Verkäufer nach Vorgabe durch die Architekten und Fachplaner bestimmt. Änderungen in Planung und Ausführung behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch und wirtschaftlich als zweckmäßig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Ebenso ist auch im Falle von Lieferschwierigkeiten dem Verkäufer der Austausch von den in der Baubeschreibung aufgeführten Baustoffen durch gleichwertige Materialien gestattet. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf das Verkaufsobjekt auswirken und müssen dem Käufer auch gestalterisch zumutbar sein. Der Kaufpreis ändert sich dadurch nicht.

Diese Baubeschreibung, welche auch Grundlage für die notariellen Kaufverträge wird, kann nicht detailliert und umfassend alle Punkte des Projektes widerspiegeln. Sie dient vielmehr dazu, die Liefer- und Leistungspflicht des Verkäufers ausreichend zu definieren. Bauteile und Ausführungen, die in der Beschreibung nicht oder nicht ausreichend beschrieben sind, hat der Verkäufer selbstverständlich zu erbringen, wenn sie für die schlüsselfertige Errichtung des Vorhabens notwendig sind.

Bezüglich dieser Punkte hat der Verkäufer das Leistungsbestimmungsrecht im Rahmen des sich aus der vorstehenden Beschreibung mehrere Möglichkeiten durch Begriffe wie „alternativ“, „oder“, „beziehungsweise“, „nach Festlegung durch den Planer“ sowie sinnngemäßen Formulierungen beschrieben werden, liegt das Leistungsbestimmungsrecht, sofern nicht ausdrücklich anders erwähnt, beim Verkäufer. Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände – sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt – gehören nicht zum vertraglichen Lieferumfang. Es handelt sich hierbei lediglich um Gestaltungs- bzw. Einrichtungsvorschläge.

Die Gesamtwohnflächen der Wohnungen werden gemäß Vorgabe erfüllt. Mehr- und Minderflächen sind mit - 3.250 €/m² Ebene 1-2, 3.400 €/m² Ebene 3 - Wohnfläche auszugleichen. Als Berechnungsmaßstab für die Wohnungen gilt die 2. Berechnungsverordnung unter Anwendung der Fertigmaße.

Idstein, den 29.04.2015