

Immobilienverwaltung G&S GmbH
Hundshager Weg 30
65719 Hofheim am Taunus

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Neubau eines Doppelhauses

Rödersteinweg 1 + 1a, 65719 Hofheim am Taunus

1. ALLGEMEIN

Auf dem oben genannten Grundstück wird ein Doppelhaus errichtet in WEG-Teilung.

Die folgenden Leistungen sind im Preis enthalten.

Grundlage der Baubeschreibung sind die Planunterlagen vom 17.09.2020, die Gegenstand der Teilungserklärung sind.

Die Erstellung der Bauleistung erfolgt gemäß den für die Bauausführung einschlägigen gesetzlichen und technischen Bestimmungen und Richtlinien zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

2. BAUANTRAG / PLANUNG / BAUBETREUUNG

2.1 ARCHITEKTENLEISTUNGEN

Die Leistung des Verkäufers beinhaltet sämtliche für die Erbringung der Bauleistung notwendigen Architektenleistungen:

- Planung und Erstellung des Bauantrages bzw. der genehmigungsfreien Bauanzeige gemäß HBO
- Beantragung und Lieferung der notwendigen amtlichen Planungsunterlagen (Flurkarte)
- Die Ausführungsplanung mit Grundrissen mit notwendigen Wand- bzw. Deckendurchbrüchen, erforderliche Ansichten und Schnitte
- Planung der Entwässerung auf dem Grundstück
- Benennung des Bauleiters gemäß hessischer Bauordnung
- Bauleitung während der Bauphase bis zur Übergabe

2.2 TRAGWERKSPLANUNG / WÄRMESCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

- Die Berechnung und Erstellung der Statik
- Die Erstellung der notwendigen Bewehrungspläne
- Die Erstellung der notwendigen Positionspläne
- Die Zusammenstellung der erforderlichen Stahllisten für die Betonbauteile
- Prüfung der Konstruktionszeichnungen und Elementpläne
- Überwachung und Abnahme der statischen und bauphysikalischen Nachweise vor Ort
- Überwachung und Koordinierung von evtl. Restarbeiten nach Übergabe
- Erstellung einer Wärmeschutzberechnung
- Erstellung eines Energieausweises

Das Gebäude wird als ein Niedrigenergiehaus geplant, gemäß dem KfW-55-Standard ausgeführt und vom planenden Energieberater überwacht.

Der Schallschutz ist gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllt.

2.3 BODENGUTACHTEN

Es wird für das Gesamtgelände ein Bodengutachten mit mehreren Bohrungen erstellt, das über die Bodenbeschaffenheit, wie Bodenfestigkeit/Baugrundtragfähigkeit, Bodenbelastbarkeit, Bodenfeuchte Auskunft gibt. Eine bodenchemische Analytik wird ebenfalls erstellt. Das Bodengutachten ist im Preis enthalten.

2.4 HEIZUNGS- und SANITÄR-FACHPLANUNG

Die Versorgung mit Wasser und Wärme sowie die Entwässerung werden von einem Fachplanungsbüro berechnet. Das Planungsbüro fertigt eine Planung an, überwacht den Bauablauf und beurteilt die Abnahmereife der Haustechnik. Die Fachplanung ist im Preis enthalten.

2.5 BAUBEGLEITENDER GUTACHTER

Zwecks Qualitätsprüfung unterliegt das Bauprojekt während der Bauphase einer baubegleitenden Kontrolle durch einen Sachverständigen. Über den Bauablauf verteilt finden mehrere Ortstermine statt, bei denen der entsprechende Abschnitt begutachtet wird. Zu jedem Termin wird ein Protokoll durch den Gutachter erstellt.

3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

3.1. BAUSTELLENEINRICHTUNG

- Die Aufstellung und Vorhaltung der für den Bau notwendigen Geräte und Maschinen
- Die Vorhaltung eines Krans
- die Übernahme von Bauwasser und Baustrom inkl. Baustromkasten während der Bauzeit bis zur Inbetriebnahme der Hausanschlüsse
- die Vorhaltung eines Bau-WCs inkl. wöchentlicher Reinigung
- Einrichten von Umleitungen und Sperrungen einschließlich eventueller Gebühren

3.2 VERMESSUNGSARBEITEN

Die Beauftragung sowie die Gebühren der Vermessungsarbeiten (Lageplan zum Bauantrag, Grobabsteckung vor Baubeginn, Feinabsteckung auf das Schnurgerüst in der Baugrube) sind im Leistungsumfang enthalten. Ebenso sind die Koordination und Abstimmung der Vermessungsleistungen enthalten.

3.3 ABBRUCH / FREIMACHEN

Die auf dem Gesamtgrundstück befindlichen Aufbauten (Wohnhaus, Garage sowie die Altpflasterflächen) werden abgebrochen und entsorgt. Die Kosten hierfür sind im Leistungsumfang enthalten. Das Baufeld im Bereich der Baugrube/Gebäude wird von Bäumen und Bewuchs vollständig geräumt, der Grünschnitt wird entsorgt. Die Kosten hierfür sind im Leistungsumfang enthalten.

3.4 ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube/Streifenfundamente sowie der Leitungsgräben in notwendiger Größe und Tiefe gemäß Planung einschließlich der erforderlichen, ausreichend großen Arbeitsräume. Die Baugrube wird abhängig von der Tiefe und Bodenbeschaffenheit, so schräg abgeböscht, dass die Baugrubenwände nicht in die Grube nachrutschen können.

Das Erdreich wird abgefahren und an einer zugelassenen Deponie entsorgt.

Die Arbeitsräume werden mit geeignetem Material, zum Beispiel Schotter, verdichtet und lagenweise verdichtet.

4. ROHBAU

4.1 ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

Die Grundleitungen werden in KG-PVC-Kanalrohr aus dem Haus geführt. Querschnitt, Leitungsführung und Lage des Revisionsschachtes werden gemäß Kanalplan ausgeführt.

4.2 GRÜNDUNG

Auf den gewachsenen Boden wird eine Sauberkeitsschicht aus Schotter oder gleichwertigem Material hergestellt. Als Trennlage wird eine PE-Folie zwischen Sauberkeitsschicht und Bodenplatte eingebaut. Das Haus wird auf einer Bodenplatte aus WU-Stahlbeton, entsprechend der statischen Berechnung, gegründet. Betonqualität gemäß der Vorgabe durch Firma Permaton.

Das Gebäude erhält eine Ringleitung und eine Erdungsfahne im Hausanschlussraum für den Potentialausgleich im Haus.

4.3 KELLER

4.3.1 KELLERAUSSENWÄNDE

Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse erstellt. Der Keller wird als weiße Wanne ausgeführt, Betonqualität gemäß Vorgaben der Firma Permaton. Die Abdichtung der Bauteilfugen im Untergeschoß wird von der Firma Permaton geplant und mit Fugenband ausgeführt. Auf Wassereintritt erhält der Käufer eine erweiterte 10-Jahres-Garantie von der Firma Permaton. Alle Abdichtungs- und Sanierungsarbeiten werden von der Firma Permaton ausgeführt.

Lichtschächte werden mittels Gitter und Einbruchssicherungskette gesichert.

4.3.2 KELLERDÄMMUNG

Der Kellerbereich wird in erforderlicher Stärke gemäß Wärmeschutznachweiß gedämmt. Es kommt ein Zementestrich auf Dämmung und Folie zur Ausführung.

4.3.3 KELLERINNENWÄNDE

Alle Kellerinnenwände werden in Kalksandstein in notwendiger Stärke hergestellt. Unter den aufgehenden Mauerwerkswänden wird eine Sperrlage verlegt. Die Wände im Keller erhalten einen einlagigen Gipsputz, oder Zementputz bei Bedarf.

4.4 ERD- / OBER- und DACHGESCHOSS

4.4.1 AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Geschosse werden aus Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse hergestellt. Die Dämmung der Außenwände erfolgt durch ein Wärmedämmverbundsystem in erforderlicher Stärke gemäß Wärmeschutznachweis. Das Dämmsystem wird verputzt.

4.4.2 INNENWÄNDE

Die statisch beanspruchten Innenwände in allen Wohngeschossen werden in Kalksandstein in der statisch notwendigen Stärke hergestellt und erhalten einen einlagigen Gipsputz. Nicht statisch beanspruchte Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

4.4.3 GESCHOSSHÖHEN

	Lichte Raumhöhe OK FFB – UK Decke
Gartengeschoss	ca. 2,55 m
Erdgeschoss	ca. 2,65 m
Obergeschoss	ca. 2,65 m

Eine Verringerung der angegebenen Geschosshöhen ist bis max. 3% möglich und zulässig.

4.5 GESCHOSSDECKEN

Die Geschossdecken werden als Stahlbetonmassivdecken in statisch erforderlicher Stärke ausgeführt, wobei die Deckenuntersichten aus Sichtbetongroßflächenplatten gebildet werden. Die Fugen der Decken werden vollflächig gespachtelt, in Qualitätsstufe Q2.

4.6 DACH

4.6.1 KONSTRUKTION

Das Haus erhält ein Flachdach, gemäß Zeichnung, in Stahlbetonkonstruktion unter Berücksichtigung statischer und wärmetechnischer Erfordernisse.

4.6.2 EINDECKUNG / FLACHDACH

Die Eindeckung erfolgt gemäß den gültigen Regeln für Flachdachabdichtung in Kunststoffbahn oder Bitumenschweißbahn mit darunterliegender Gefälledämmung, gemäß Wärmeschutznachweis. Der Randabschluss erfolgt über ein metallisches Dachrandprofil in anthrazit.

4.6.3 KLEMPNERARBEITEN

Zur Entwässerung werden auf Balkonen/Terrassen und Flachdach entsprechende Flachdacheinläufe in ausreichender Anzahl und Dimensionierung eingebaut. Die Fallleitungen werden aus Zinkblech hergestellt. Die Rohre werden durch ein Standrohr mit Revisionsöffnung an die Kanalgrundleitung angeschlossen.

4.7 TERRASEN / BALKONE

Der Bodenaufbau wird wie folgt ausgeführt:

- Sperrschicht als Bitumenschweißbahn mit Aluminiumkern
- Gefälledämmung in ausreichender Stärke gemäß Wärmeschutznachweis, wo notwendig
- Vollflächige Kunststoffbahn oder Bitumenschweißbahn, an den aufgehenden Wänden hochgeführt
- Drainagebahn mit Vlieslage
- Splittbett oder Stelzlager
- Terrassenplatten aus Feinsteinzeug 60/60/2 cm, Bemusterung bei G & S

Die Entwässerung erfolgt durch einen in die Kunststoff- oder Bitumenschweißbahn eingeklebten Ablauf, der an ein Fallrohr angeschlossen wird. Als zusätzliche Sicherung wird ein Notüberlauf etwas höher in gleicher Weise montiert, der frei in das Gelände über einen Wasserspeier entwässert. Ebenfalls ist eine Entwässerung über eine vorgehängte Regenrinne, aus Zinkblech oder Titanzink, in ein Fallrohr hinein, vorgesehen.

Auskragende Balkonplatten werden durch einen Isokorb, oder gleichwertig, thermisch vom Haus getrennt.

5. AUSBAU

5.1 PUTZARBEITEN / FASSADE

5.1.1 INNENPUTZ

Die gemauerten Wände in den Wohnbereichen, werden mit einem einlagigem Gipsmaschinenputz geglättet hergestellt, in Oberflächen-Qualitätsstufe Q2. Außenecken werden mit Eckschutzschienen verstärkt ausgebildet.

5.1.2 AUSSENPUTZ

Die oberirdischen Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in erforderlicher Stärke gemäß Wärmeschutznachweis. Für das WDVS werden nur Materialien eines Herstellers verwendet, so dass ein abgestimmtes System entsteht. Die Oberfläche wird als mineralischer Reibputz mit Gewebeeinlage, Körnung ca. 2mm, ausgeführt, Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Der Sockel wird in einer Höhe von ca. 30 cm über Gelände Oberfläche Zementputz gefilzt hergestellt und passend zur Hausfarbe farbig abgesetzt. Die genaue Sockelhöhe richtet sich nach der späteren Endhöhe des Geländes und wird vom Architekten festgelegt. Der Putz gegen das Erdreich gegen eindringende Feuchtigkeit abgedichtet, ca. 10 cm höher als das Erdreich.

5.2 TROCKENBAU

5.2.1 TROCKENBAUWÄNDE

Nicht statisch-beanspruchte Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt, d.h. U-Profile aus Stahlblech werden beidseitig mit 2 Lagen Gipskartonplatten, je Seite d = 2x12,5 mm, verkleidet und tapezierfähig verspachtelt. Die Wände erhalten zusätzlich eine Mineralwolleinlage. Die Fugen der Gipskartonplatten werden gespachtelt, Oberflächen-Qualitätsstufe Q2. Wandstärke nach Erfordernis d = 12,5 – 25,0 cm. Außenecken werden mit Eckschutzprofilen verstärkt ausgebildet.

5.2.2 VORWÄNDE / VORSATZSCHALEN

Die im Bad / Duschen zur Ausführung kommenden Vorwandinstallationen werden in Trockenbau ausgeführt und mit für Feuchträume zugelassenen Gipskartonplatten verkleidet.

Installationsschächte an Wänden oder Decken werden mit einer Unterkonstruktion aus Stahlblech und einer einlagigen Verkleidung aus Gipskarton, d = 12,5 mm, ausgeführt und gespachtelt, in Oberflächen-Qualitätsstufe Q2. Außenecken werden mit Eckschutzprofilen verstärkt ausgebildet.

5.3 ESTRICH / FUSSÖDEN

Das Untergeschoss erhält einen Bodenaufbau wie folgt:

- Folie gegen aufsteigende Feuchtigkeit
- ca. 100 mm Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis
- ca. 15 mm Trittschall-Systemplatte für Warmwasserfußbodenheizung
- ca. 65 mm schwimmender Zementestrich als Heizestrich
- ca. 10 – 15 mm Fliesen oder Parkettbelag

Die weiteren Geschosse erhalten einen Bodenaufbau wie folgt:

- ca. 50 mm Dämmung
- ca. 15 mm Systemplatte für Warmwasserfußbodenheizung
- ca. 65 mm schwimmender Zementestrich als Heizestrich
- ca. 10 – 15 mm Fliesen oder Parkettbelag

5.4 FLIESEN / BODENBELÄGE

5.4.1 WANDFLIESEN

Die Bäder / Duschen werden an den Wänden bis auf eine Höhe von ca. 1,20 m im Dünnbettmörtel gefliest, im Duschbereich raumhoch. Die Fugen werden in grau oder passend zur Fliesenfarbe ausgeführt. Fliesenmaterialpreis verlegte Fläche 80,- € inkl. MwSt., Bemusterung Fliesenausstellung Reichwein in Wiesbaden.

5.4.2 BODENFLIESEN

Alle Fußböden im WC / BAD / DUSCHE, der Küche und die Diele Untergeschoss erhalten einen Fliesenbelag. Fliesenmaterialpreis verlegte Flächen 80,- € inkl. MwSt.

Die Kellerbereiche erhalten einen Fliesenbelag 30/60 in grau, Bemusterung bei G&S.

5.4.3 SOCKEL

Die vorgenannten Räume erhalten einen dazu passenden, aus den Bodenfliesen geschnittenen, ca. 6 cm hohen Sockel in den Bereichen, in denen keinen Wandfliesen vorhanden sind.

5.4.4 ALLGEMEIN

In den gefliesten Bereichen der Bäder / Duschen wird der Boden und die Dusch- und Wannengebiete mit einer Abdichtungsbahn und Fugenbändern in den Eckbereichen abgedichtet. Für die Abdichtung werden nur Materialien eines Herstellers verwendet, so dass ein abgestimmtes System entsteht.

Sofern sich ein Fenster im Fliesenbereich befindet, wird die Fensterbank ebenfalls gefliest.

Alle Fliesenarbeiten beinhalten neben dem Materialpreis auch die Verlegearbeiten, die Verfugung, das Schließen von Bewegungsfugen mit Silikon sowie Einbau von Edelstahlkantenschielen wo notwendig. Der Festpreis beinhaltet das Verlegen von Formatgrößen 30/60 cm oder 60/60 cm. Bei größeren oder kleineren Formaten ändert sich der Verlegepreis. Dieser wird direkt mit dem ausführenden Handwerker abgerechnet.

Alle Bewegungsfugen sind Wartungsfugen und sind nicht Bestandteil der Gewährleistung.

5.4.5 PARKETTARBEITEN

Alle Bodenflächen, außer den gefliesten Flächen, erhalten einen Fertigparkettboden. Zur Wand hin wird eine Sockelleiste, weiß ca. 18/20 mm oder ca. 50/20, montiert. Erforderliche Dehnfugen werden mit Silikonfugen geschlossen. Materialpreis inkl. Verlegung, Sockelleisten und Nebenarbeiten 90,- € inkl. MwSt. Bemusterung bei unserem Bodenbelagspartner KLK Raumdesign in Wiesbaden.

5.5 FENSTER

5.5.1 FENSTER

Alle Wohnraumfenster werden als weiße Mehrkammer-Kunststofffenster nach Vorgaben des Architekten ausgeführt. Alle Fenster sind außenseitig anthrazit.

Die Verglasung erfolgt in 3-Scheiben-Auführung mit Wärmeschutzglas, gemäß Wärmeschutznachweis. In jedem Raum mit Fenster ist mindestens ein Flügel als Dreh- und Kippflügel ausgebildet. Alle vorgenannten Fenster erhalten, soweit technisch möglich, Einhandbedienung und Rundumverriegelung. Alle Elemente werden mit Fensterfalzlüftungselementen ausgestattet um eine Mindestlüftung zu garantieren, sofern technisch notwendig. Um mehr Sicherheit zu gewährleisten können alle Elemente, gegen Aufpreis, im RC2-Standard ausgeführt und die Griffe im Unter- und Erdgeschoss abschließbar. Grifffarbe Edelstahl oder Aluminium natur.

Alle Fenster bis zu einer Rohbauöffnungsbreite von 1,10 m werden als einflügeliges Fenster bzw. festverglast ausgeführt, bis 2,26m Rohbauöffnungsbreite als 2-flügeliges Fenster, bei breiteren Öffnungen als Hebe-Schiebe-Tür oder mehrteiliges Element.

5.5.2 RAFFSTORES / ROLLLÄDEN

Die Fenster im Erdgeschoss erhalten Raffstores mit Aluflachlamellen, anthrazit, elektrisch betrieben mit Auf-/Ab-Schaltung in Fensternähe. Die Fenster im Kellerbereich erhalten keine Rollläden.

Alle weiteren Fenster erhalten Rollläden aus Aluminium, anthrazit, elektrisch betrieben mit Auf-/Ab-Schaltung in Fensternähe, mit wärmegeädämmtem Rollladenkasten.

5.5.3 FENSTERBÄNKE

Die Außenfensterbänke werden aus witterungsbeständigem Aluminium mit Antidröhnbeschichtung, Tropfnase und Endkappen aus Kunststoff hergestellt. Fenstertüren zur Terrasse erhalten keine Fensterbank. Vor den Terrassentüren wird ein Entwässerungsgitterrost montiert.

Die Innenfensterbänke auf den gemauerten Brüstungen werden aus Kunststein hergestellt, weiß meliert gemäß Bemusterung G&S. Breite gemäß Fensterbreite, d = 20 mm, innerer Überstand über Innenputz ca. 15 mm. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbank.

5.6 TÜREN

5.6.1 HAUSEINGANGSTÜR

Die Hauseingangstür wird als 1-flügelige Aluminium-Tür, Rohbaubreite b = ca. 1,10 m, ausgeführt.

- 3-fach Verriegelung
- Bolzen- und Schwenkriegelmechanismus
- E-Öffner
- Einbruchhemmendes Sicherheitsprofilzylinderschloss mit 5 Schlüsseln, Schließkarte und innen einem Knauf zum Verriegeln
- Innentürgriff (Edelstahl oder Aluminium natur)
- Außentürgriff als senkrechte Stange (Edelstahl oder Aluminium natur)
- Farbige Oberfläche nach Vorgabe des Architekten

Im Bereich der Haustür wird eine Briefkastenanlage mit einer Klingel und Videosprechanlage installiert, je nach Standort wandhängend oder freistehend. Über der Haustür wird bei Bedarf an der Fassade ein Vordach, Edelstahl-Konstruktion mit Glasfüllung, montiert.

5.6.2 INNENTÜREN

Alle Innentüren werden als Röhrenspahnkerntüren ausgeführt. Türhöhe 223 cm ab OKFFB

- Holzumfassungszarge
- Kunststoff-Oberflächen, lichteht und kratzunempfindlich
- Umlaufende Gummidichtung
- 2-teilige Bänder
- Buntbartschloss mit 1 Schlüssel
- Badezimmer erhalten Badezellschloss mit Drehfunktion
- Drückergarnitur mit Griffen und separaten Schlüsselrosetten, Fabrikat Hoppe Amsterdam

5.7 INNENTREPPEN

Die Innentreppe zwischen den Geschossen wird als Stahlbetonkonstruktion mit Holzstufen oder mit Natursteinbelag, jeweils mit Sockel, nach Kundenwunsch ausgeführt. Bemusterung Holzstufen bei unserem Bodenbelagspartner KLK Raumdesign in Wiesbaden, Natursteinbelag Granit Padang dunkel. Wandseitig wird ein Edelstahl-Handlauf montiert.

5.8 BALKONGELÄNDER

Die Brüstungsgeländer können in zwei Varianten ausgeführt werden. Entweder als Rahmenlose-Glas-Brüstungsgeländer, in Klarglas, mit Klemmprofil, oder als Klarglas-Geländer mit Edelstahlpfosten/ -haltern.

5.9 ANSTRICH- / TAPEZIERARBEITEN

Die Decken werden im Bereich der Fugen der Stahlbetonfiligranplatten vollflächig gespachtelt. Decken und Wände werden mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß angelegt.

Die Wände und Decken im Kellerbereich und in der Garage werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß angelegt.

5.10 ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroanlage wird nach den einschlägigen VDE-Vorschriften erstellt. Es kommt das Schalterprogramm BUSCH-Jäger Future Linear in weiß oder gleichwertige Fabrikate zur Ausführung. In Garage und im Kellerbereich kommen Aufputz-Schalter zur Ausführung.

Die Sicherungsschränke mit der Unterverteilung und den Sicherungsautomaten sowie dem Zähler des Versorgers werden im Kellerbereich montiert. Es kommt eine CaT7 Verkabelung zur Ausführung, welche sternförmig vom Kellerbereich aus verteilt wird.

Auf Wunsch können, gegen Aufpreis, vom Kellerbereich aus Antennenleitungen bis zur SAT-Anlage geführt werden. Die eventuell notwendigen Verstärker und Verteiler werden dann in der Nähe der Sicherungsschränke montiert.

Die Deckenbrennstellen werden jeweils raummittig angeordnet.

Alle Beleuchtungskörper sind vom Käufer selbst zu beschaffen und zu montieren und sind nicht im Leistungsumfang enthalten, außer sie sind hier aufgelistet.

Die Beleuchtung am Hauseingang sowie an der Zuwegung wird gesteuert über Bewegungsmelder oder teilweise Tastung, nach Festlegung des Architekten.

Videosprechanlage mit Klingel vor der Haustür und eine Sprechstelle im Erdgeschoß.

Licht, Heizung, Rollläden und diverse andere elektrische Elemente werden über das System Busch-Jäger free@home zentral gesteuert. Über ein 7" großes Control Pad lassen sich die verschiedenen Funktionen individuell steuern, genauso wie über das eigene Smartphone.

Alle notwendigen Räume erhalten Rauchmelder mit 10-Jahres-Batterien gem. gesetzlicher Vorgaben. Elektro-Montage erfolgt in Unterputzausführung (Ausnahme Garage, Keller, Heizung). Die notwendigen Deckendurchbrüche in Lage und Größe zur vertikalen Leitungsführung werden gemäß Werkplanung ausgeführt.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

GARTENGESCHOSS

Diele	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenbrennstellen mit Tasterschaltung 3-fach 1 Einzelsteckdose unter Schalter 2 Doppelsteckdosen
Gäste-WC	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle 2 Einzelsteckdosen
Zimmer 1	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdose unter Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Antennendose 1 Netzwerkdose einfach
Terrasse	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung (von innen abschaltbar) 2 Steckdose mit Deckel (von innen abschaltbar) 1 Ausschaltung mit 20 m Erdkabel für Gartenbeleuchtung
Dusche	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Handtuchwärmekörper
HA / Keller	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 3 Einzelsteckdosen 1 Doppelsteckdose für WM + TR 1 Anschlussleitung für Abluftanlage 230V 1 Anschluss Heizungsanlage mit Zubehör

ERDGESCHOSS

Küche	<ul style="list-style-type: none"> 2 Deckenbrennstellen 1 Einzelsteckdose für Geschirrspüler 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Einzelsteckdose für Dunstabzugshaube 1 Herdanschlussdose 4 Doppelsteckdosen
-------	--

Wohnen + Essen	<ul style="list-style-type: none"> 3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung 3 Einzelsteckdose 4 Doppelsteckdosen 2 Antennendose 2 Netzwerkdose einfach 1 Videosprechanlage 1 Busch-Jäger free@home 7" Panel
Zimmer 2	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdose unter Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Antennendose 1 Netzwerkdose einfach
Terrasse 2	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung (von innen abschaltbar) 2 Steckdose mit Deckel (von innen abschaltbar) 1 Ausschaltung mit 20 m Erdkabel für Gartenbeleuchtung
Balkon 1	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung (von innen abschaltbar) 2 Steckdose mit Deckel (von innen abschaltbar)
OBERGESCHOSS	
Flur	<ul style="list-style-type: none"> 3 Decken- und Wandbrennstellen mit Tasterschaltung 4-fach 2 Einzelsteckdosen
Zimmer 3 – 5	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Einzelsteckdose unter Schalter 3 Doppelsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Antennendose 1 Netzwerkdose einfach
Bad	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle 2 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Handtuchwärmekörper
Dusche	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Ausschaltung für Wandbrennstelle 1 Doppelsteckdose 2 Einzelsteckdosen 1 Einzelsteckdose für Handtuchwärmekörper

Abstellraum	1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Doppelsteckdose
Balkon 2	1 Ausschaltung (von innen abschaltbar) 2 Steckdose mit Deckel (von innen abschaltbar)
ALLGEMEIN	
Garage	1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle 1 Doppelsteckdose 1 Einzelsteckdose für Torantrieb 1 Taster für Tor 1 Anschluss Schlüsselschalter 1 Anschluss 16A CEE
Eingang	1 Anschluss Video-Klingelanlage 1 Ausschaltung (von innen abschaltbar) 1 Steckdose mit Deckel (von innen abschaltbar) Ausreichend Bewegungsmelder für Zuwegsbeleuchtung Ausreichend Anschlüsse für Wandbrennstellen oder Erdkabel

5.11 SANITÄRE INSTALLATION

5.11.1 ABFLUSSLEITUNGEN

Die Abflussleitungen werden aus Kunststoffrohr in entsprechender Dimensionierung hergestellt. Alle Abfluss- und Zuleitungen werden im Bad, Dusche, und Küche soweit notwendig, als Vorwandinstallation ausgeführt. In Garage, Heizraum, Keller werden die Leitungen sichtbar verlegt. Es wird mindestens ein Fallrohr zur Belüftung über Dach geführt. Eine Rückstausicherung erfolgt nur bei unter Rückstauenebene befindlichen Entwässerungsleitungen.

5.11.2 WASSERLEITUNGEN

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kunststoffrohr ausgeführt. Die Warmwasserversorgung für Bad, Dusche und Küche erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher. Die Installation beginnt ab dem Wasserzähler des Versorgers. Sie beinhaltet ein Rückspülwasserventil und, soweit notwendig, einen Druckminderer.

Das Haus erhält für den Außenbereich 3 frostfreie Außenzapfstellen an der Fassade, einen Waschmaschinen-Anschluss im Kellerbereich mit einem Stahlausgussbecken und Kaltwasser-Anschluss.

Die Leitungen werden gedämmt, gemäß Wärmeschutznachweis.

Falls technisch notwendig wird in Küchen und Duscbäder das Warmwasser mittels Durchlauferhitzer/ Kleinspeicher aufbereitet.

5.11.3 SANITÄROBJEKTE

Die Anzahl der Sanitärobjekte ist den Vertragsplänen dargestellt. Alle Objekte in Bad und WC werden in der Farbe weiß ausgeführt. Die Badewannen werden abgemauert und entsprechend verflies. Die notwendigen Deckendurchbrüche in Lage und Größe zur vertikalen Leitungsführung werden gemäß Werkplanung ausgeführt.

Es kommen hochwertige Markenfabrikate zum Einsatz.

Aktuell werden Objekte aus der Kollektion SMYLE SQUARE des Hersteller GEBERIT eingebaut. Die Armaturen der Kollektion VIA MANZONI des Herstellers GESSI in chrom. Auf Wunsch werden auch andere Fabrikate oder weitere Farben gegen Aufpreis geliefert.

HAUPTBAD:

Badewannenanlage: Acrylwanne 180/80 cm, Einhebelbadewannenmischbatterie GESSI VIA MANZONI Unterputz #38743 + 44634, Wannenset Pure mit Wandhalter Handbrause 105 Soft 15 u. Schlauch 125 cm Nikles

Waschtischanlage: Waschtisch mit Unterschrank, 2 Schubladen, 60/48 cm, WTU #500352001 weiß, Waschtisch-Einhebelmischer GESSI VIA MANZONI, Geruchsverschluss, Eckventile für Warm- und Kaltwasser

WC-Anlage: Tiefspülklosett, wandhängend, spülrandlos, UP-Traggerüst mit Spülkasten, Klosettsitz Automatisch absenkbar, Abdeckplatte für Spülkasten Sigma 30 weiß

Duschanlage: Duschrinne mit Ablauf Geberit Cleanline 20, Einhand-Brausebatterie GESSI VIA MANZONI + Unterputz #38473 + 44634, Wannenset Pure mit Wandhalter Handbrause 105 Soft 15 und Schlauch 125 cm Nikles, Kopfbrause Pure 180 mit Wandanbindung 300 mm verchromt Nikles Wand- oder Deckenmontage

Handtuchwärmekörper:

DIANA S300 Badheizkörper elektrisch
1502/490 mm, 600 Watt, weiß (RAL 9016)

GÄSTE-WC:

Waschtischanlage: Waschtisch mit Unterschrank, 1 Tür l. o. r., 45/36 cm, WTU #500350001 weiß, Waschtisch-Einhebelmischer GESSI VIA MANZONI, Geruchsverschluss, Eckventile für Warm- und Kaltwasser

WC-Anlage: Tiefspülklosett, wandhängend, spülrandlos, UP-Traggerüst mit Spülkasten, Klosettsitz Automatisch absenkbar, Abdeckplatte für Spülkasten Sigma 30 weiß

5.11.4 LÜFTUNGSINSTALLATION

Innenliegende Bäder und Räume werden elektromechanisch über Ventilatoren entlüftet, gekoppelt an den Lichtschalter, mit Nachlaufrelais und wo nötig feuchtigkeitsgesteuert.

In der Küche dürfen nur Dunstabzugshauben mit Umluft und Aktivkohlefilter betrieben werden.

5.12 HEIZUNGSINSTALLATION

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Split-Ausführung mit einem Innen- und einem Außengerät, mit einem ausreichend dimensionierten Warmwasserspeicher und Speicher-Vorrang-Schaltung. Die Anlage verfügt über eine Steuereinheit mit elektronischer Regelung für witterungsgeführten Betrieb und Nachtabsenkung. Die Steuerung erfolgt über einen Außentemperatur-Fühler und Raumthermostate.

Die Beheizung der Räume erfolgt durch eine Warmwasser-Fußbodenheizung im Estrich. Jeder Raum erhält ein Unterputz-Raumthermostat zur individuellen Regelung. In den Etagen wird ein Aufputz-Heizkreisverteiler installiert, über den die einzelnen Heizkreise der Räume angesteuert werden. Dieses erfolgt über elektronische Stellmotoren.

Die Größe der einzelnen Heizkreise wird im Rahmen der Heizflächenberechnung ermittelt. Die Garage wird nicht beheizt.

Alle Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchwärmekörper.

Die notwendigen Deckendurchbrüche in Lage und Größe zur vertikalen Leitungsführung werden gemäß Werkplanung ausgeführt.

6. GARAGE

Das Haus erhält eine Einzelfertigarage in massiver Bauweise mit Flachdach.

Die Zufahrt wird gesichert über ein elektrisches Sektionaltor mit 2 Fernbedienungen und Schlüsselschalter. In der Garage wird eine Kraftstrom-Steckdose 16A CEE installiert. Die Anbringung von Ladestationen für Elektromobilität gehört nicht zum Lieferumfang und bedarf eines zustimmenden Beschlusses der Eigentümergemeinschaft. Der Betrieb derartiger Ladestationen ist abhängig von der vorhandenen öffentlichen Versorgung des Grundstücks mit Allgemeinstrom (Strommenge).

7. AUSSENANLAGE

Die Gartenlandschaftsbaufirma wird mit einem Gartenlandschaftsarchitekten einen detaillierten Freiflächenplan erstellen. Die Zuwegung zum Haus und zur Garage sowie den Stellplätzen erfolgt mittels Betonwerksteinen 20/20/8 auf frostfreiem Unterbau. Der Abstellplatz für die Mülltonnen wird im gleichen Material hergestellt und erhält einen dreiseitigen Pflanzstreifen zur Möglichkeit der Anpflanzung. Zur Aufbewahrung der Mülltonnen werden je Haus 3 Mülltonnenboxen der Fa. Wolf, oder gleichwertig, gesetzt. Das Grundstück wird rundum von einem Doppelstabgitterzaun, in anthrazit, eingefasst. Pflanzbeete werden mit einer Erstbepflanzung angelegt, gemäß Freiflächenplan. Um Höhenunterschiede abzufangen werden mittels verklinkerter Wände, oder ähnlichem, Terrassenförmige Ebenen gebildet.

Die Gartenterrassen werden aus Terrassenplatten 60/60/2 hergestellt und von Randsteinen eingefasst, auf frostfreiem Unterbau. Die freien Gartenflächen werden mit Erde aufgefüllt und mit Rasen/Rollrasen angelegt.

8. HAUSANSCHLÜSSE

Im Endpreis enthalten ist die Überwachung / Koordination des Einbaus der Hausanschlüsse für Telefon, Strom und Wasser. Die Gebühren und Kosten für die Beantragung und Erstellung der Hausanschlussleitung sowie der Zähler Strom, Wasser und Telefonanschluss sind im Preis enthalten.

9. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit die Baugenehmigung, die bautechnischen Vorschriften, die technischen Gegebenheiten und der Baufortschritt es zulassen und bedürfen der Schriftform. Mündliche Abstimmungen haben keine Rechtsgültigkeit. Sonderwünsche heben vorher vereinbarte Fertigstellungstermine auf.

Daraus entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers und werden direkt mit dem ausführenden Handwerker abgerechnet.

10. HAUSÜBERGABE

Überschüssige Baumaterialien und Bauschutt werden abgefahren. Die Innenräume erhalten eine besenreine Grobreinigung.

Kleinere Verschmutzungen auf Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahmen eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mangelrüge.

11. ALLGEMEINES

11.1 VERSICHERUNG

Es wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung inklusive Feuerversicherung abgeschlossen.

11.2 BLOWER-DOOR-TEST

Es wird vor der Hausübergabe eine Luftdichtheitsprüfung durchgeführt, um die Qualität der Gebäudedichtheit zu überprüfen.

Bei dem so genannten Blower-Door-Test wird durch ein temporär in ein Fenster oder eine Außentür eingebautes Gebläse ein Luftdruck von 50mPascal erzeugt (Über- und Unterdruckmessung). Dabei wird gemessen, wie sich der Luftdruck innerhalb eines festgelegten Zeitraumes ändert.

11.3 ALLGEMEINES

Änderungen, soweit sie bautechnisch, von Seiten der Werkplanung bzw. statisch notwendig sind oder seitens einer Behörde zur Auflage gemacht werden, bleiben nach billigem Ermessen des Verkäufers vorbehalten. Weiterhin werden Änderungen bzgl. Auswahl und Ausstattung dahingehend vorbehalten, dass diese mindestens gleichwertig in Material und Qualität zu denen in dieser Baubeschreibung genannt sind. Die artigen Leistungen können nach billigem Ermessen des Verkäufers geändert werden, sofern sie mindestens gleichwertig sind. Alle Leistungen, die nicht ausdrücklich erwähnt sind, gehören nicht zum Leistungsumfang. Dies gilt auch für alle Angaben in Prospektangaben oder für Angaben von dritten Personen.

Flächenermittlung erfolgt nach zweiter Wohnflächenberechnungsordnung und Aufstellung durch den Architekten. Abweichungen in den Flächenangaben bleiben bis zu 3% unberücksichtigt und bewegen sich im Rahmen der bauüblichen Toleranz. Derartige Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

Für die Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die Werte nach DIN 4109-1:2018-01 als zugesichert, auch wenn höhere Werte aus der Baubeschreibung und den Plänen abgeleitet werden könnten.

Die in den Planunterlagen oder Prospekten aufgeführten Möblierungen sowie die Bepflanzung / Außenanlagendarstellung in den Ansichten sind nicht Gegenstand der Baubeschreibung sofern nicht beschrieben, nicht im Preis enthalten und dienen lediglich der Illustrierung.

Die Garage und der Kellerbereich werden gemäß RN 1-E (geringe Anforderungen an die Trockenheit der Raumluft) erstellt.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-Pflege-Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist somit kein Nassraum. Das Wohnbad wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Die dauerelastische Verfugung unterliegt bei unsachgemäßer Pflege dem Angriff von Mikroorganismen sowie Schrumpfprozessen. Sie ist als sogenannte Wartungsfuge vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu warten.

Holz ist ein Naturprodukt und unterliegt Veränderung, wie z.B. durch Austrocknung und Wiederbefeuchtung. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildung, Farbabweichungen durch z.B. Sonneneinstrahlung nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff.

Elektrische Anlagen und bewegliche Teile, sowie Heizungsanlagen sind regelmäßig zu überprüfen und zu warten. Die Gewährleistung für solche Anlagen und Teile hat nur dann Gültigkeit, wenn Wartungsverträge abgeschlossen werden oder nachgewiesen werden kann, dass eine regelmäßige Wartung und/oder Unterhaltung stattgefunden hat.

Risse in Bauteilen, Putz, Gipskarton, etc., die auf Grund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden, Setzungen etc.) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel, werden jedoch nach Aufforderung einmalig innerhalb der Gewährleistungszeit optisch, z.B. durch spachteln, beseitigt.

Das Haus ist insbesondere in den ersten 3-5 Jahren nach Fertigstellung ausreichend und sachgerecht zu Lüften (täglich mehrfaches Stoßlüften), um Kondensatbildung durch Restbaufeuchtigkeit in hohen Mengen zu vermeiden.

Sollten die Haus- bzw. Abschlusstüren abgeschlossen werden, können diese nicht elektrisch mittels der Videosprechanlage geöffnet werden.

Die Baubeschreibung hat grundsätzlich vorrangige Gültigkeit vor den Plänen der Teilungserklärung. Die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt bis zum 01.03.2023.