

Vorläufige Baubeschreibung

Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit je 2-6 Eigentumswohnungen, LD-Godramstein

Godramsteiner Hauptstrasse 156

Die Häuser A und B haben eine Vollunterkellerung, während das Haus C keine Unter-
terkellerung hat sondern 8 Stellplätze unter dem Haus angeordnet sind.

1) Entwässerungs- und Kanalarbeiten:

Die Entwässerung erfolgt nach genehmigten Entwässerungsplänen, nach der Ent-
wässerungssatzung.

2) Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten:

(Hinweise zu Kellerbau gelten nur sofern unterkellert)

Frostsichere Gründung aus Beton bzw. Stahlbeton. Betongüte und Abmessungen
nach statischen Erfordernissen mit Erdungsband.

Die Beton- und Mauerwerksgüten sowie deren Abmessung und Bewehrung werden
nach den statischen Berechnungen und den entsprechenden DIN-Vorschriften
durchgeführt.

Die Bodenplatte im Bereich der Kellergeschossräume in Beton, nach statischer Er-
fordernis. Die Kelleraußenwände sind nach statischen Erfordernissen herzustellen.
Tragende Kellerinnenwände in Kalksandsteinmauerwerk geklebt oder betoniert.

Erdberührte Kellerwände wird mit einem Bitumenanstrich, Kehle und Dehnfuge iso-
liert. Die Geschossdecken werden in Massivplattendecken mit entsprechender Be-
wehrung in der erforderlichen Stärke hergestellt. Die Außenwände der Wohnge-
schosse werden nach den bestehenden Wärme- und Schallschutzbestimmungen als
Mauerwerk mit Kalksandsteinen 15,00 cm bzw. gem. Statik zusätzlich entsprechen-
der Wärmedämmung ausgeführt.

Die tragenden Innenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk, die Wohnungs-
trennwände in KSV-Mauerwerk entsprechend den statischen Erfordernissen herge-
stellt. Die nichttragenden Innenwände werden als Gipswände d = 10 cm oder als
Gipsständerwände hergestellt. Kellerfenster 100 x 50 cm bzw. 80 x 40 cm als Sys-
temfenster mit Mäuseschutzgitter (Fa. Schöck oder glw.)

3) Zimmerer- und Holzbauarbeiten:

Dachstuhl in imprägnierter Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen. Sämtli-
che Holzteile sind mit umweltfreundlichem Holzschutzmittel behandelt.

Diffusionsoffene Unterspannfolie mit Konterlattung. Zwischen den Sparren Wärme-
dämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

4) Dachdeckung:

Eindeckung mit Betonsteinen z. B. Frankfurter Pfannen.

5) Blechenerarbeiten:

Vorgehängte halbrunde Rinnen und Regenfallrohre aus Titan-Zinkblech 0,7 mm. Anschluss der Regenfallrohre an Entwässerungsleitungen. Standrohre im Sockelbereich aus PE oder Guss.

6) Heizungsanlage :

Gas- und Brennwertkesselanlage (Markenfabrikat) als Zentralheizung (Im Keller/Dachgeschoss) zur Aufstellung im Technikraum mit Abgasrohranschluss direkt über Dach mit Wärmemengenzähler auf Mietbasis in den einzelnen Geschossen. Heizkörper als fertig lackierte Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Rohrleitungen in Kupferrohr bzw. Stahlrohr. Die Heizkörper werden nach Wärmebedarfsberechnung ausgelegt. Die Häuser verfügen über eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung. Es werden die Bedingungen für den Effizienz 70-Standard erfüllt

7) Elektroinstallation :

Zählerschrank mit Sicherungsverteiler im Keller.

Das gesamte Schalterprogramm: Fabrikat Siemens Standard weiß oder vergleichbar. Gesamte Leitungsführung, Steckdosen, etc. als Unterputzinstallation. Ausgenommen im KG/TG und in Technikräumen. Hier wird die Elektroinstallation auf Putz verlegt.

KG bis DG:

Treppenhaus:

In jeder Etage 1 Wandauslass mit Wechselschaltung.

KG:

Sämtliche Räume im KG / Kellerraum:

Je 1 Deckenauslass mit Ausschaltung, die Keller der Wohnungen haben darüber hinaus eine Steckdose

Sichtbare Installationen auf den Wänden bzw. Decken

EG:

Klingelanlage

In den Wohnungen:**- Diele:**

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

- Gäste-WC (sofern gem. Grundriss vorhanden):

1 Wandauslass über Handwaschbecken mit Ausschaltung sowie Steckdose

- Küche:

- 1 Wandauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass mit Arbeitsleuchte
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube

- Essplatz:

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Leerdose mit Telefonkabel

- Wohnzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5 Doppelsteckdosen
- 1 Leerdose mit Antennenkabel

- Terrasse/Balkon:

- 1 Wandauslass mit Ausschaltung von innen
- 1 Steckdose mit Deckel mit Ausschaltung von innen

- Zimmer:

Die Zimmer erhalten je ein Deckenauslaß mit Ausschaltung
Je 3 Doppelsteckdosen, 1 Leerdose mit Telefonkabel

- Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 4 Doppelsteckdosen, 1 Telefonanschluss

- Bad/WC:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung außen
- 1 Wandauslaß über den Waschbecken
- 2 Steckdosen mit Deckel

TV-Anschluss im Wohn-/Esszimmer, in den Zimmern und im Schlafzimmer.

Telefonanschluss im Wohn-/Esszimmer, im Schlafzimmer.

8) Fenster:**KG:**

Sämtliche Fenster im Kellergeschoss erhalten Stahlfenster.

Sonst:

Sämtliche Fenster und Außentüren (Terrasse) sind Kunststofffenster bzw. Kunststoff-Terrassentüren weiß mit Isolierverglasung.

Sämtliche Griffe an Türen und Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster, erhalten weiße kunststoffbeschichtete Griffe.

DG:

In den Dachflächen sind Dachflächenfenster Marke VELUX oder vergleichbar installiert

Fensterbänke:

Die Fensterbänke innen werden in Marmor (Jura) ausgeführt.

Die Fensterbänke außen sind Alufensterbänke, kunststoffbeschichtet weiß.

9) Rollläden:

Alle Fenster- und Türelemente (außer Kellerfenster, Hauseingangstür, schräge Fenster, Dachflächenfenster) erhalten Kunststoffrolläden, Farbe weiß oder grau.

10) Türen:

Sämtliche Innentüren Türblätter und Türrahmen in Buche-Furnier oder weiß. Die Dieltür (sofern gem. Grundriss vorgesehen) erhält einen zusätzlichen Glasausschnitt. Die Befestigung der Türrahmen erfolgt mit Montageschaum und Befestigungsschrauben mit Kunststoffkappen.

Die Zugangstür zum KG und den Technikraum als T 30 Tür und für die einzelnen Kellerräume nach verwendetem Trennwandsystem (nach Wahl des Bauträgers). Die Wohnungseingangstüren nach den schall- und brandschutztechnischen Mindestanforderungen aus Holz passend zu den Wohnungstüren. Haustür als Kunststofftür mit Stoßgriff und Glasausschnitt.

11) Sanitäre Installation und Einrichtungsgegenstände:

Alle Entwässerungsleitungen aus Polyäthylenrohr. Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl- oder Kunststoffrohr mit Isolierung. Warmwasserleitungen werden gegen Wärmeverluste nach DIN isoliert, in den Steigschächten in Guss oder schallisolierendem Kunststoff

Gäste-WC (sofern vorhanden):

Wandhänge-WC mit Spülkasten und Toilettenpapierhalter. Handwaschbecken ca. 50 cm breit mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Einhebelmischer, Kristallspiegel 60 x 45 cm. Haken für Handtuch. Dort, wo es in der Planung vorgesehen ist eine Duschwanne mit Brausebatterie 80 x 75 cm, Handbrause und Schubstange, Einhandhebelmischer.

Küche:

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Bad:

Körperform-Badewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie, sowie Handbrause 170 x 75 cm. Wannengriff.

Waschbecken aus Kristallporzellan ca. 60 cm breit mit Einhebelmischbatterie. Kristallspiegel 60 x 45 cm mit Porzellanablage ein Handtuchhalter.

Wandhänge-WC mit Spülkasten und Toilettenpapierhalter.

Sämtliche Einrichtungen werden in Farbe weiß geliefert. Farben anderer Farbgruppen gegen Aufpreis.

Außenwasserhahn:

ein Kaltwasseranschluss an der Rückseite des Hauses für jede EG Wohnung.

12) Estrich:

Die Ausführung erfolgt als schwimmender Estrich. Im KG erhalten sämtliche Räume einen ungedämmten Betonboden geglättet.

13) Gipsarbeiten:

Die Kellerräume und Kellerdecken werden nicht verputzt. Alle gemauerten Innenwände der Wohngeschosse erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz, ebenso das Treppenhaus. Die Vollgipswände erhalten eine Spachtelung. Holzbalkendecken im DG werden mit Ri-Gipsplatten verkleidet, die Fugen gespachtelt.

14) Treppenhaus:

Das Treppenhaus ist eine durchgehende Stahlbetonkonstruktion oder Stahlkonstruktion vom Keller bis in das DG. Die Stufen sind aus aufgesetztem Natursteinbelag, ebenso die Treppenpodeste.

15) Aufzug:

Die Häuser A und B erhalten eine Aufzugsanlage mit einer Haltestelle pro Etage..

16) Fliesenarbeiten, Plattenbelagsarbeiten:

Fliesen nach Mustervorlage weiß, Verfugung grau im Dünnbett geklebt, Materialwert 25,-- € / m² inkl. MwSt. nach Mustervorlage.

Platten nach Mustervorlage, Verfugung Materialwert 25,-- € / m² inkl. MwSt. nach Mustervorlage.

Bäder:

Boden gefliest, Wände türhoch gefliest-

Gäste-WC:

Boden gefliest, Wände 1,50 m hoch gefliest.

Küche:

Wand Fliesenspiegel im Arbeitsbereich 60 cm hoch. Boden Fliesenbelag Format 30 x 30 cm weiß grau marmoriert o. ä.

Diele, Flur, EG, OG, DG:

Fliesenbelag im Format 30 x 30 cm weiß grau marmoriert o. ä.
Sockelfliesen wie Wandfliesen geschnitten.

17) Bodenbeläge:**Sonstige Räume**

Sämtliche sonstigen Räume erhalten Laminat / Parkett, Materialwert 20,-€/m² incl. MwSt., zu bemustern beim Handwerkspartner des Verkäufers.

18) Malerarbeiten:

Die Wände und Decken im KG werden nicht gestrichen.
Sämtliche Decken und Wände in den Wohnräumen einschl. Treppenhaus vom KG bis DG erhalten eine Rauhfasertapete mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

19) Außenputz:

Der Außenputz wird als Kunstharzputz ausgeführt. Der Sockel erhält einen Anstrich. Traufschalung und Ortgangschalung erhalten einen offenporigen Anstrich in Naturton.

20) Außenanlage:

Ein Kinderspielplatz im Werte von ca. 2.000,-- €.
Die nicht überdachten Autostellplätze werden gepflastert.

Gemeinschaftsflächen:

Die bauseits vorhandene Erde wird eingeebnet und mit Bodendeckern bepflanzt.

Zugangswege:

Zufahrten und Zuwege gepflastert oder geteert.

Der Zugang zwischen Straße und Hauseingangstreppe wird in Treppenbreite mit Betonpflaster angelegt.

Terrassen:

als Betonsteinbelag.

Balkone: Steinbelag und verzinktes Metallgeländer

Garten (Sondernutzungsrecht der EG-Wohnungen):

Die bauseits vorhandene Erde wird eingeebnet. Die Kultivierung und Aufbearbeitung des Bodens sowie die gesamte Bepflanzung des Gartens ist vom Käufer zu leisten. Auflagen der Behörde sind vom Käufer zu erfüllen.

21) Allgemeines:

Zeichnerische Ausdruckmittel (Möbel, Sträucher und dergleichen) gelten nicht als Baubeschreibung.

Änderungen bzw. Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Erfordernis oder einer Weiterentwicklung bleiben ausdrücklich vorbehalten und sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig. Eine Minderung des Kaufpreises aufgrund solcher Abweichungen wird unwiderrüflich ausgeschlossen. Bzgl. der Schall- und Wärmedämmung gelten ausschl. die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte hergeleitet werden können.

Sonderwünsche können bei rechtzeitiger Beauftragung berücksichtigt werden und müssen extra vergütet werden. Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Der Bauträger (Bauherr) wird sich im Rahmen seines billigen Ermessens grundsätzlich an diese Baubeschreibung halten. Wird infolge technischen Fortschritts, aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher oder baurechtlicher Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsänderungen oder Qualitätsminderungen damit verbunden sind, vom Erwerber gebilligt.

Bei Abweichungen zwischen Baubeschreibung und Plänen geht die Baubeschreibung vor.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmt.

Neuburg, den 07.05.2009