

Bau- und Leistungsbeschreibung

mit technischer Bau- und Ausstattungsbeschreibung
für die Eigentumswohnungen Nr. 1 und 2

Projekt: **Neubau Stadtvilla als
Energie-Effizienzhaus** (EnEv 2014)
**Doppelhaushälfte mit 2 Eigentumswohnungen
und mit einer modernen Gas-Brennwert-Heizung
mit solarer Brauchwasseranlage**

in Gießen Klein-Linden, Hermann-Löns-Straße 9



**Investor und
Generalunternehmer:**

DOD Immobilien GmbH
Wiesecker Weg 11
35396 Gießen

DOD GmbH
Immobilien

Bauleitung:

Ingenieur- und Planungsteam
Holger Datz
Platz Clouange 4b
35428 Langgöns

ipd
INGENIEUR & PLANUNGSTEAM
HOLGER DATZ

Allgemeines

Deckenhöhen/Raumhöhen

Die lichten, fertigen Raumhöhen betragen in den Wohnräumen der Wohnungen ca. 2,75 m, davon ausgenommen sind eventuell untergeordnete Räume wie z.B. Abstellräume. In diesen Räumen werden - nur wenn notwendig - abgehängte Decken eingebaut so dass dort Deckenhöhen von ca. maximal 2,50 m erreicht werden können.

Bauleitung

Unserer Bauvorhaben wird von erfahrenen Bauleitern geleitet, welche für die Abwicklung vor Ort zuständig sind. Für die Oberbauleitung ist Herr Holger Datz vom Büro IPD, Platz Clouange 4b, 35428 Langgöns zuständig und verantwortlich.

Oberflächen

Alle sichtbaren Bauausführungen und Oberflächen entsprechen den normalen Ansprüchen der DIN 18202, also nach Zeile 3 und 6 der Tabelle zu den Grenzwerten für Ebenheitstoleranzen. Erhöhte Anforderungen an die Ebenheit von Flächen sind nicht vereinbart.

Energieeinsparverordnung (EnEV₂₀₁₄)

Das Gebäude wird nach der aktuellen EnEV 2014 geplant und hergestellt. Ein entsprechender Nachweis wird erstellt. Ein Standard wie KfW70 oder dergleichen wird jedoch nicht vereinbart. Die wärmedämmende Umfassungshülle des Gebäudes (der bauliche Standard) wird aber vergleichbar im Bereich eines KfW40-Niveaus hergestellt.

Rohbauarbeiten

Grundstücksvorbereitung

Alle notwendigen Arbeiten wie das Fällen der Bäume im Baufeld, einschließlich Abfuhr und Deponiegebühren.

Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten wie das Abschieben des Mutterbodens, Aushub der Baugrube, Fundament- und Rohrgrabenaushub in den angetroffenen Bodenklassen 3-5, einschließlich Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials mit Deponiekosten. Die Arbeitsräume werden mit dem vorhandenem, trockenem, Aushubmaterial und in den notwendigen Bereichen (dort wo z.B. Wege gepflastert werden) mit anzulieferndem, geeignetem Fremdmaterial (Steinerde oder Recyclingmaterial) lagenweise verfüllt und fachgerecht verdichtet.

Abwasser-/Entwässerungs-/Kanalarbeiten

Die Grundleitungen der Entwässerung werden in PVC-Rohren mit den erforderlichen Querschnitten und Gefällen nach DIN nach der Planung des Architekten oder des Fachingenieurs verlegt und über Revisionsschächte an die städtische Kanalisationsanlage im Trennsystem angeschlossen. Ein Öl-/Benzinabscheider wird nicht ausgeführt.

Bodenplatte und Fundamente, Kelleraußenwände

Die tragende, elastisch gebettete Bodenplatte (25-30cm stark) wird in wasserundurchlässigem (wu) Beton hergestellt. Die Kelleraußenwände werden in Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Kellerräume sind nicht ausgebaut (kein Putz/Anstrich und kein Estrich/Bodenbelag). Das Treppenhaus jedoch erhält an den Wänden einen Innenputz und am Boden einen Fliesenbelag auf schwimmendem Zementstrich.

Abdichtungsarbeiten

Senkrechte Isolierung der erdberührten Kelleraußenwänden und Schutz der Isolierungsebene mit entsprechendem zweilagigem quickMix Bitumen-Abdichtungssystem einschließlich Voranstrich/Grundierung sowie vorgestellter Drän- und Schutzschicht mit Filtervlies.

Außen- und Innenwände im Kellerbereich

Alle Kelleraußenwände werden gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung in Ytongmauerwerk, 36,5cm stark, ausgeführt. Die Treppenhauswände sowie die tragenden und nichttragenden Innenwände des Kellergeschosses werden aus Kalksandsteinmauerwerk ausgeführt. Die Wohnungstrennwand zur linken Doppelhaushälfte wird mit 17,5cm starkem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Wände in den Wohngeschossen

Sämtliche Außenwände der beiden Wohngeschosse werden gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung in Ytongmauerwerk, 36,5cm stark, ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände sowie Treppenhauswände werden mit schweren Kalksandstein-Planelementen in Stärke nach statischem und schallschutztechnischem Erfordernis ausgeführt.

Nichttragende Wände innerhalb der Wohnungen werden als leichte Trennwände in Trockenbauweise, Wandstärke mind. 15cm, als Gipskarton-Metallständerwände, beidseitig doppelt beplankt mit je 2x12,5 mm Gipsplattenlagen, ausgeführt. Tragende Wandelemente werden in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Installationsschächte werden ebenfalls in Trockenbauweise, Wandstärke entsprechend der Ausführungsplanung, als Gipskarton-Metallständerwände, einseitig doppelt beplankt mit je 2x12,5 cm Gipsplattenlagen, ausgeführt.

Geschossdecken

Die Decken über dem Kellerbereich und über dem Erdgeschoss (Wohngeschoss) werden als Stahlbeton-Massivdecken entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutznachweis in Stärke von 20-25cm hergestellt.

Das Obergeschoss erhält keine zusätzliche Decke. Hier sind alle Wohnräume bis unter das hochwärmegedämmte Dach offen vorgesehen.

Treppenhaus

Die Treppenhauswände werden vom Keller bis Dachgeschoss in Kalksandstein-Planelemente ausgeführt. Das Treppenhaus erhält eine Stahlbeton-Massivtreppe gemäß Statik und Schallschutzanforderungen. Die Treppenläufe sowie die Podeste erhalten einen Granitbelag, in den Podestbereichen als Granitfliesen.

Materialbeschaffenheit wie Rosa Beta, poliert.

Walmdachbereiche über DG

Der Walmdachbereich über den Obergeschossen wird als klassisches Warmdach hergestellt. Dieses erhält eine Dachneigung von 18 Grad und von unten als mit Gipskarton verkleidete Dachrängen sichtbar. Das Dach bekommt als Aufbau eine vollflächige Unterdachbahn und eine fachgerechte Steildacheindeckung mit hochwertigen Tonziegeln von HDS oder Braas oder mit gleicher Materialbeschaffenheit, einschließlich Dach- und Konterlattung zur Belüftung des Zwischenraumes. Alles entsprechend der Architektenpläne, einschließlich aller erforderlichen Formteile.

Der 50cm breite, von unten verschaltete, Dachüberstand erhält an der Dachtraufe erhält eine halbrunde Regenrinne aus Zinkblech.

Die Dachränder erhalten eine optisch schöne Schieferbekleidung, dunkelgrau.

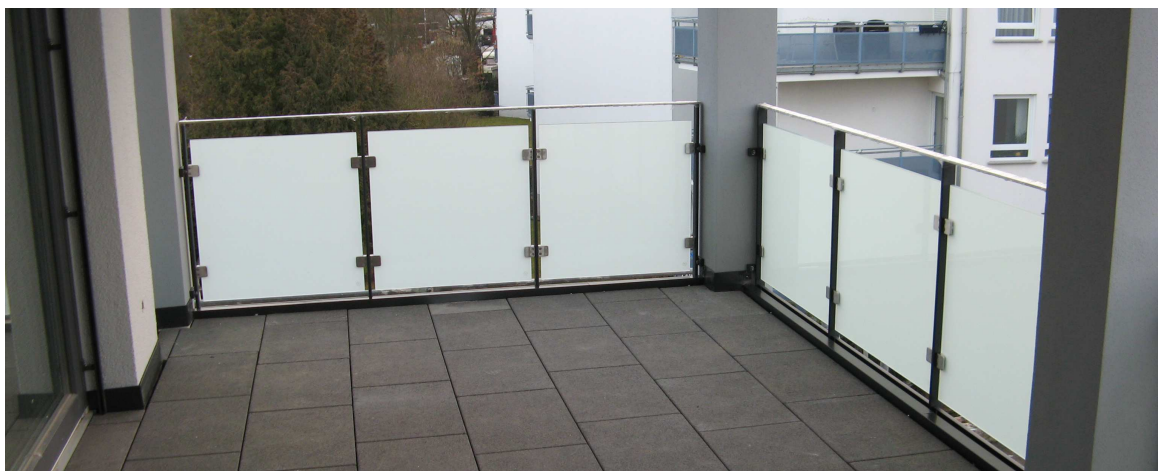
Die Entwässerung der Walmdachfläche erfolgt über die Rinne und Fallrohre an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Balkon im 1.OG (nur bei Wohnung 2)

Die Stahlbeton-Kragplatten der Balkone erhalten eine thermische Trennung zum Gebäude sowie oberseitig eine fachgerechte Abdichtung und ein leichtes Gefälle zu den Entwässerungen. Die Oberflächen (Gehbelag) werden mit einem grauen Betonplattenbelag, Fabrikat rinit, Format 40x60cm mit Fase, 4,2cm stark und mit Natursteinvorsatz sowie Teflon-Imprägnierung RSF1 ausgeführt.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt über innenliegende Flachdachabläufe welche über Fallrohre an die Regenentwässerung angeschlossen sind.

Hier sehen Sie die hochwertige Qualität unserer Balkone mit Glasgeländer:



Terrasse im EG (nur bei Wohnung 1)

Die Terrassenflächen erhalten einen 25cm starken Schotterunterbau. Die Oberflächen (Gehbelag) werden, wie die Balkone, mit einem grauen Betonplattenbelag, Fabrikat rinit, Format 40x60cm mit Fase, 4,2cm stark und mit Natursteinvorsatz sowie Teflon-Imprägnierung RSF1 ausgeführt.

Die Terrassen erhalten kein Geländer und keine separate Entwässerung, da das Regenwasser durch die Fugen der Platten und der Schotterschicht versickern kann.

Außenputzarbeiten/Fassade

Putzfassade (keine Dämmung)

Die mit Putz vorgesehenen Fassadenbereiche erhalten einen zweilagigen Putz, bestehend aus einem Kalk-Unterputz als Leichtputz, einer Armierungsspachtelung sowie einem abschließenden Oberputz als Scheibenputz in körniger Struktur (3 mm). Dieser wird dann überwiegend in der Farbe altweiss sowie Teilbereich in den Farben hellgrau/ mittelgrau/dunkelgrau farbig angelegt.

Die Balkonuntersichten werden gespachtelt und, nicht nur zur besseren Belichtung der Wohnräume, in Farbe weiß gestrichen.

Allgemeiner Ausbau

Fenster und Fenstertüren

Unsere Fenster und Fenstertüren bauen wir Ihnen qualitativ hochwertig und fachgerecht in folgendem System ein, damit Sie sich viele Jahre lang nicht mehr kümmern müssen:

Im abgestimmten, modernen Fenstersystem

Unsere Fenstersysteme beinhalten mehrstufige Konzepte für Einbruchhemmung, Wärmedämmung und Schallschutz sowie erstklassige Lösungen in technischer und gestalterischer Hinsicht.

Die Stahlarmierungen in Rahmen und Flügel sowie eine perfekt konstruierte Profilgeometrie sorgen dafür, dass Fenster besonders formstabil, dicht und langlebig sind. Das Fünfkammer-Profilsystem erreicht einen Uf-Wert von ca. 1,1 W/(m²K).

Darüber hinaus verfügt unser Fenstersystem über einen geschlossenen und damit reinigungsfreundlichen Fensterfalz ohne Ecken, Kanten und Vertiefungen.

Bei unseren Fenstern werden alle Schließstücke rundum in der Stahlarmierung - nicht etwa nur im PVC - verschraubt. Das garantiert Ihnen jahrzehntelang problemlose Funktionalität.

Die Farbgestaltung Ihrer Fenster ist auch schon festgelegt – innen weiß und aussen in RAL 7016 – anthrazit in Perlstruktur.

Die Verglasung besteht aus **3-fach Wärmeschutzglas** mit Edelstahlabstandshalter. In den Bädern kommt jedoch kein Ornamentglas sondern eine normale Klarverglasung zur Ausführung. Der Beschlag Ihrer Fenster ist ein Basissicherheitsbeschlag und diese haben verdeckte Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag.

Jeweils eine (die große) Fensterfront im Wohnzimmer zum Balkon oder Terrasse wird mittels zu den Fenstern passendem Hebeschiebeelement ausgeführt. Alle anderen Fenstertüren werden mit Drehflügeln eingebaut.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke sämtlicher Fenster und Fenstertüren in werden als formstabile Aluminiumbänke, eloxiert (EV1), ausgeführt.

Die Innenfensterbänke in allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus kommen als Natursteinbänke aus Granit, Materialbeschaffenheit wie Nero Impalla, zur Ausführung. In den Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest hergestellt.

Rollläden und Raffstores

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume erhalten elektrische Kunststoff-Rollläden in Farbe hellgrau mit Auf/Abschaltern (keine Tasterschalter).

Der Rollladenkasten wird als Mauerkasten in der gemauerten Außenwand-konstruktion integriert. Große Rollläden werden geteilt ausgeführt, so dass keine Aluminium-Rollläden erforderlich werden. Geteilte Rollläden eines Fensterelementes werden jedoch über einen Motor gefahren.

Zentralsteuerungen sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, können aber gegen Mehrpreis ausgeführt werden

Das Hebeschiebetürelement im Wohnzimmer erhält aus optischen Gründen einen elektrisch gesteuerten, formschönen Außenraffstore in Farbe RAL 7016 – anthrazit, mit Auf/Abschalter (kein Tasterschalter). Der Jalousiekasten auch als Mauerkasten.

Hauseingangstüre Treppenhaus EG

Hauseingangstüre im Erdgeschoss aus thermisch getrennten Aluminium-Profilen, einbrennlackiert, Farbton RAL 7016 - anthrazit, mit Sicherheitsbeschlag und elektrischem Türöffner, Verglasung einbruchhemmend (VSG) und Türschließer.

Schließanlage

In die Haustüre sowie den beiden Wohnungseingangstüren wird eine Schließanlage aus Profilzylindern eingebaut. Klingel- und Türsprechanlage werden in die wandhängende Briefkastenanlage aus verzinktem und im RAL-Ton 7016 lackiertem Stahlblech integriert. Die Türsprechanlage wird mit einer Kameraüberwachung (farbig) ausgestattet.

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Der Balkon der Wohnung 2 erhält ein feuerverzinktes und in Farbe RAL 7016 – anthrazit – pulverbeschichtetes Flachstahlgeländer mit Flachstahlhandlauf aus Edelstahl gemäß dem nastehenden Bild (Balkongeländer).

Die Geländerfelder bzw. Geländerfüllungen aus - in Farbe weiß - satiniertem Sicherheitsglas und bei dem Balkon im 1.OG mit pulverbeschichteter Balkonrandblende aus verzinktem Stahlblech. →



Treppenhausgeländer:

Die Geländer im Treppenhaus werden als pulverbeschichtete Flachstahlgeländer mit flachem Ober- und Untergurt sowie senkrechten flachen Füllprofilen eingebaut in RAL 7016 – anthrazit und erhalten einen aufgesetzten Edelstahlhandlauf.

Türen (innen und außen)

Kellertüren in gemauerten Wänden, ohne Anforderung, erhalten ZK-Metalлтüren, Oberfläche verkehrsweiß RAL 9016. Türen zum Treppenhaus im Keller werden (nur soweit notwendig) als T30-RS-Brandschutz-Stahltüren eingebaut, Fabrikat Hörmann oder in gleicher Materialbeschaffenheit.

Wohnungsinnentüren

Innentürelemente, handgefertigt, mit endbehandelter Lackoberfläche in Farbe mattweiß, Einlage: Holzwerkstoffkonstruktion, Höhe 2,50m.

Holzumfassungszarge mit endbehandelter Lackoberfläche in Farbe mattweiß, mit verdeckt liegenden Tektusbändern matt vernickelt, und Beschlag Trondheim, Buntbartschloss.

Fabrikat der Türen: **handgefertigt** vom Schreiner oder mit gleichen technischen Eigenschaften und Materialbeschaffenheiten. Badezimmertüren erhalten eine WC-Garnitur.

Auf Wunsch bauen wir, gegen Mehrpreis, eine Ganzglastüre im Bad ein.

Wohnungseingangstüren

Dichtschießende Türelemente (DS) mit werkseitig endbehandelter Lackoberfläche in RAL 7016 – anthrazit, Einlage: Schalldämmeinlage. Holzumfassungszarge Rundkante und Hoppe Edelstahl-Sicherheits-Wechselgarnitur Trondheim, PZ gelocht.

Türblatt: Schallschutztürelement SST 3-1/50 gefälzt, Prüfklima C, lackiert RAL 7016, Kanten eckig, mit absenkbarer Bodendichtung; ohne Türspion, Farbe weiß.

Zarge: Holzumfassungszarge Rundkante oder mit gleichen technischen Eigenschaften und Materialbeschaffenheiten.

Ausführung der Türen in Schallschutzklasse 3 (SST-3-1) entsprechend den gültigen DIN-Normen und je nach Anwendungsbereich.

Fabrikat der Türen: Herholz / Höhe: 2,13m

Auf Wunsch, gegen Mehrpreis, führen wir die Wohnungseingangstüre einbruchhemmend in Klasse WK2 aus.

Innenwände und Decken (Maler- und Putzarbeiten)

Die Decken in den Wohnungen und im Treppenhaus erhalten eine vollflächige Spachtelung oder einen Dünnputz in Qualitätsstufe Q3! einschließlich Anstrich in einer matt deckenden Oberfläche in Farbe weiß.

Alle gemauerten Wände der Wohnungen erhalten, soweit sie nicht gefliest sind, zunächst einen glatten Innenputz als Kalkgipsputz auf welchen im Anschluss eine Spachtelung in in Qualitätsstufe Q3! Aufgebracht wird, Fabrikat QuickMix oder mit gleichen Materialeigenschaften. Abschließend werden die Innenwandflächen mit einer matten Innenwandfarbe im Farbton weiß endbeschichtet. Schwindrisse in den Putzflächen stellen keinen Mangel dar.

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen Kalkgipsputz, Fabrikat QuickMix worauf eine Deckbeschichtung als Strukturputz in Farbe weiß aufgebracht wird. Schwindrisse in den Putzflächen stellen keinen Mangel dar.

Gemauerte Wände im Kellerbereich sowie deren Betondecken werden in Farbe hellgrau beschichtet und werden nicht verputzt.

Die Stahlbetondecke der Kellerbereiche wird mittels oberflächenfertigen Deckendämmplatten in Stärke von mindestens 10 cm (gemäß Wärmeschutznachweis) versehen. Nichttragende Trockenbauwände in den Wohnungen erhalten eine vollflächige Spachtelung in der Qualitätsstufe Q3! und erhalten eine glatte Malervliestapete mit Anstrich in Farbe mattweiß.

Gerne machen wir Ihnen ein individuelles Angebot für Ihr eigenes Farbkonzept der Wohnung mit verschiedenen Farben bzw. abgesetzten Farbbereichen.

Estricharbeiten

Die Wohnräume und Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Anhydritestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend des Wärme- und Schallschutznachweises und nach Vorgabe des Fachingenieurs, mit 15 cm Gesamtaufbaustärke.

Bodenbeläge - Parkett

Alle Wohnräume, außer die Bäder, erhalten ein strapazierfähiges Eiche-Parkett, verklebt, oder mit gleichen Materialeigenschaften, Materialpreis Handel bis 70€/m², mit umlaufender Holzsockelleiste 20x60mm, mattweiß lackiert, gerades Design. Verlegeart: Im wilden Verband geradlinig verlegt.



Gerne bieten wir Ihnen auch ein anderes Parkett an.

Fliesenarbeiten

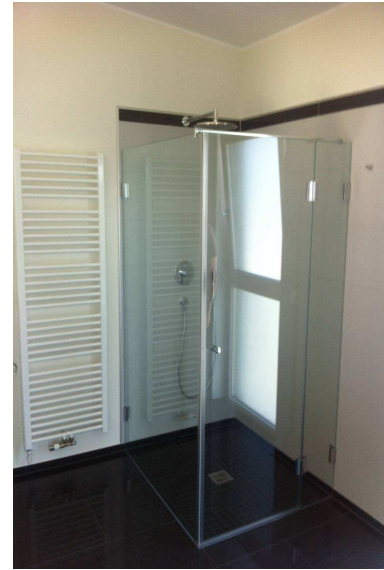
Die Objektwände in den Wohnbädern werden individuell in Höhen zwischen 1,25 m bei WC's und Waschtischen und geschosshoch im Bereich der Dusche, im Dünnbettverfahren, gefliest.

Kleber/Fugmasse/Silikon im System PCI oder mit gleicher Materialbeschaffenheit.

Materialpreis (Ladenpreis) der Fliesen bis € 50,00/m² inkl. MwSt.

Bordüren, Ablagenischen in Vorsatzwänden, Ornamentfliesen sind nicht im Festpreis enthalten, können aber gegen Mehrpreis nach Wunsch ausgeführt werden.

Ablagenischen (gerade in Duschen, stellen wir Ihnen jedoch gerne gegen einen Mehrpreis von 500 Euro/Stück her.



Die Böden der Wohnbäder erhalten Bodenfliesen, im Dünnbettverfahren verlegt. Materialpreis (Ladenpreis) der Fliesen bis € 50,00/m² inkl. MwSt.

Natursteinarbeiten Treppenhaus

Die Podeste des Treppenhauses in den einzelnen Wohngeschossen, außerhalb der Wohnungen, erhalten einen Bodenbelag aus polierten Granitplatten, 1-1,5 cm stark, Fabrikat: Granit „Rosa Beta“.

So werden auch die Stufenanlagen im Treppenhaus hergestellt, jedoch als 3cm starke Trittstufenplatte und 2cm starke Setzstufenplatte.

Trockenbauarbeiten und Dachschrägenverkleidung

Die über dem Obergeschoss offen liegenden Dachflächen des Walmdaches erhalten eine Gipskartonverkleidung auf Metallunterkonstruktion. Die Gipskartonverkleidung wird mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten hergestellt.

Zwischen den Dachsparren wird zunächst eine Wärmedämmung (Vollämmung mit 240 mm Stärke und Wlg 035) gemäß der gültigen EnEV eingebaut. Diese Dämmebene liegt zwischen den Holzbalken. Zusätzlich wird eine 60mm starke Untersparrendämmung, quer zum Deckenbalkenverlauf eingebaut und abschließend mit einer fachgerechten Dampfsperre versehen.



In Bädern, Duschbädern, Gäste-WC's, Abstellräumen und Fluren kommen, nur soweit erforderlich, geschlossene abgehängte Gipskartondecken zur Ausführung. Vorsatzschalen in Bädern wie z.B. WC-Verkleidungen werden mit Gipskartonplatten, 2-lagig, hergestellt und anschließend gefliest oder gespachtelt und gestrichen.

Technischer Ausbau

Allgemeines zu den haustechnischen Anlagen

Das Wohnhaus wird an das öffentliche Wasser-, Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Überwiegender Energieversorger sind die Stadtwerke Giessen. Des Weiteren wird ein ISDN/DSL-fähiger Telefonanschluss hergestellt. Für den TV- und Radioempfang ist eine gemeinsame, moderne SAT-Anlage vorgesehen.

Der Wärmebezug von Versorgungsunternehmen ist nicht erforderlich da das Wohnhaus mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet wird.

Heizung und Warmwasserversorgung

Das Wohnhaus erhält eine **Gas-Brennwert-Heizungsanlage mit einer solaren Brauchwasseranlage**. Darüber erfolgt die Warmwasser- und Heizungsversorgung in Form einer zentralen Einheit im Kellerbereich und nach den Berechnungen und Auslegungen des Fachingenieurs. Die Gas-Brennwert-Heizung besteht aus einer modernen Anlage, einer kompletten, hocheffizienten Versorgungseinheit für die Heizwärmebereitstellung. Die Warmwasserbereitung erfolgt überwiegend über die Solare Brauchwasseranlage auf dem Dach.

Die Beheizung der einzelnen Wohnungen erfolgt mit raumindividueller Steuerung über Fußbodenheizung. Das Treppenhaus wird im Kellergeschoss mit einem Heizkörper ausgestattet.

Die Abrechnung der sonstigen Medien jeder Wohnung wird direkt über die Stadtwerke Gießen vorgenommen, ohne Umlagekosten. Die erforderlichen, regelmäßig zu eichen- den Messgeräte sind vom jeweiligen zukünftigen Eigentümer der Einheiten zu mieten oder zu kaufen. Die Kosten für die Messgeräte sind somit nicht Bestandteil der Vereinbarung. Der Einbau der Messgeräte jedoch wird vom Generalunternehmer veranlasst.

Die Raumtemperaturen sind wie folgt vorgesehen:

Treppenräume:	12 Grad Celsius
Wasch- und Trockenräume im Keller:	15 Grad Celsius (soweit vorhanden)
WC-Räume:	18 Grad Celsius
Küchen:	20 Grad Celsius
Wohn- und Essräume:	22 Grad Celsius
Schlafräume:	22 Grad Celsius
Bäder/Duschen:	24 Grad Celsius

Die individuellen Raumtemperaturen in den Wohngeschossen werden automatisch über manuelle Einzelraum-Thermostate geregelt.

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserleitungen, Steigestränge in Edelstahl- bzw. Kunststoffrohr einschließlich Wärmedämmung in den entsprechenden Dimensionen. Die Anbindungen in Kunststoffrohr. Innenliegende Bäder bzw. Gäste WC's erhalten eine mechanische Abluftanlage mit Nachlaufrelais über Lichtschalter geschaltet. Die Messung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs ist individuell und im direkten Abrechnungsmodus mit den Stadtwerken Gießen per Fernabfrage gewährleistet.

Die erforderlichen, regelmäßig zu eichenden Messgeräte, sind vom jeweiligen zukünftigen Eigentümer der Einheiten zu mieten oder zu kaufen. Der Einbau der erforderlichen Messgeräte jedoch wird vom Generalunternehmer veranlasst. Das entfällt beim Einfamilienhaus.

Entwässerungs-Fallrohre in Guß, Materialbeschaffenheit wie SML Gussleitungen, Anschluss der Fallstränge an die Bodenentwässerung mit Revisionsöffnungen.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Sämtliche sanitären Einrichtungsgegenstände sind als deutsche Markenfabrikate der ersten Wahl in Farbe weiß vorgesehen. Die Beschreibungen der einzelnen Objekte sind in den nachstehenden Objektbeschreibungen der Wohnungsausstattung aufgeführt.

Die Bestückung der sanitären Einrichtungsgegenstände ist aus den Plänen ersichtlich. Die Badezimmeraccessoires wie z.B. Handtuchhalter, Papierrollenhalter, Ablagen, Seifenschalen etc. sind nicht Bestandteil der Leistungsbeschreibung und auch nicht Bestandteil des Kaufpreises der Wohnung. Ebenso sind Badmöbel nicht Bestandteil der Vereinbarung und somit nicht im Festpreis enthalten.

Entlüftung

Alle innenliegenden WC-Anlagen werden über Einzelraumentlüfter zwangsentlüftet, die Nachströmung erfolgt über die angrenzenden Räume. Die Schaltung der Lüfter erfolgt bedarfsabhängig über Lichtschalter mit einstellbaren Nachlaufrelais. Die Abluftleitungen werden innerhalb der Installationsschächte über Dach geführt und in den einzelnen Geschossen, soweit erforderlich, verkoffert.

Küchenabluft

In den Wohnungen (außer im Dachgeschoss) können nur Umluft-Abzugshauben mit Aktivkohlefilter für die Küchen zur Ausführung kommen.

Elektro-Installation

Ausführung der Schalter und Steckdosen: Fabrikat Gira, reinweiß.

Anzahl der Deckenauslässe gem. Elektroplan. Innerhalb der Wohnungen werden keine Leuchten eingebaut. Terrassen- bzw. Balkonbereiche (also Außenbereiche der Einheiten) sowie die Treppenhäuser und Hauseingänge erhalten formschöne Leuchten mit Energiesparleuchtmitteln.

Hauptverteilung

In der Gebäudehauptverteilung wird pro Wohnung ein separater Zähler im Kellergeschoss einschließlich inneren Blitzschutzes installiert.

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE/DIN/TAB des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens, sowie den sonstigen einschlägigen Richtlinien hergestellt. Für Elektroherd, Waschmaschine, Trockner und Geschirrspüler werden je ein separater Stromkreis installiert.

Unterverteilungen

Unterverteilungen für jede Wohnung in UP-Ausführung, soweit möglich im Abstellraum oder Diele, 2-reihig mit Hauptsicherung, LS-Automaten für Beleuchtung und Steckdosen, separate Absicherung für E-Herd, Spülmaschine und FI-SS für Bad werden eingebaut.

Die jeweilige Ausstattung der einzelnen Räume ist in den nachstehenden Raumbeschreibungen der Wohnungsausstattung aufgeführt.

Alle Komponenten Elektro, Daten (EDV), Telefonanschluss etc. werden an einer Stelle in Ihrer Wohnung untergebracht in einem wandbündigen Verteilerkasten im Design der Innentüren.

SAT-TV-Anlage:

Das Gebäude wird mit einer modereren SAT-Anlage ausgestattet. Je eine Antennensteckdose wird im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer in den einzelnen Wohnungen eingebaut. Es entstehen Ihnen somit keine weiteren Anschlusskosten oder laufenden Gebühren.

Fundamenterderanlagen

Erdungsanlage mit Anschluss an den Zentralpotentialausgleich der Elektroanlage nach VDE.

Allgemeininstallation:

Allgemeininstallation der Außenanlage, der Treppenhäuser, der Keller etc. nach VDE 0-100 und den örtlichen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU. Die Ausführung der Allgemeininstallation im Bereich der Außenanlagen, Treppenhäuser, Keller und Allgmeinräumen erfolgt einschließlich erforderlicher Leuchtkörper. Die Außenanlagen werden mit einer funktionsgerechten Ausleuchtung vorgesehen.

Videoüberwachung und Schließsystem

Am Hauseingang ist eine Videoüberwachung in Farbe im Zuge der Sprechanlage vorgesehen. Die Wohnanlage erhält ein wie vor beschriebenes Schließsystem. Jeder Eigentümer erhält dabei 5 Schlüssel der Schließanlage. Mit Ihrem Schließanlagenschlüssel können Sie Ihre Wohnungseingangstür, die Haustür und Ihren Keller schließen.

Telefonanschluss:

In jeder Wohnung werden Telefonleitungen verlegt die es der Telekom ermöglichen ISDN-Anschlüsse freizuschalten. Die Anschlusskosten und die laufenden Gebühren gehen zu Lasten des jeweiligen Erwerbers.

Türsprechanlagen:

Alle Wohnungen erhalten am Hauseingang eine moderne Klingel- und Türöffnungsanlage mit Sprechverbindung und Videoüberwachung, technische Merkmale wie Fabrikat Siedle.

Raumbeschreibung der technischen Wohnungsausstattungen

Die Wohnungen sind mit reinen, zeitgemäßen, Duschbädern ausgestattet. Badewannen sind nicht vorgesehen können aber gegen Mehrpreis eingebaut werden, einschließlich der Umplanung des Bades.

Sanitärobjekte:

Fabrikat **Keramag Serie Renova Nr. 1 Plan**

- Einzelwaschtisch 70cm aus Sanitärporzellan weiß
- Handwaschbecken 50cm aus Sanitärporzellan weiß
- Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan weiß
- WC-Sitz softclose aus Kunststoff, weiss

Fabrikat **Geberit Serie Sigma**

- Geberit-Betätigungsplatte für WC's *SIGMA*, weiß

Fabrikat **hansgrohe Serie Talis S**

- Waschtisch- und Brausearmatur

Fabrikat **Kaldewei**

- Stahlbrausewanne, weiß beschichtet
Größe bis 100 x 100 x 6,5cm
- oder
Duschpad, ebenerdig, mit Duschrinne

Fabrikat **Kermi Serie IBIZA**

- Duschabtrennung Echtglas
- Profile: silbermatt
- Höhe: 200 cm
- Breite je nach Einbausituation.

Waschmaschine:

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine nur im Keller.

Küchen:

Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil und Doppelspindel-eckventil, einschließlich Anschluss für Geschirrspüler, Schmutzwasseranschluss DN 50 mit Stopfen.

Elektroinstallation:

Duschbäder:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 2 schaltbare Wandauslässe,
2 Doppelsteckdosen.

Küchen:

1 Ausschalter, 1 Schalter für Unterbeleuchtung, 2 Einzelsteckdosen,
3 Doppelsteckdosen in Arbeitshöhe, 1 Deckenauslass, 2 Anschlüsse
für E-Herd, je ein Anschluss für Kühlschrank, Mikrowelle, Spülmaschine
und Umluft-Dunstabzug.

Wohn-Eßzimmer:

1 Serienschaltung, 2 Decken-/Wandauslässe, 4 Einzelsteckdosen,
2 Doppelsteckdosen, 2 Vierfachsteckdosen, 1 Antennenanschluss,
1 Telefonleerdose

Schlafzimmer:

1 Wechselschaltung, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteckdosen,
1 Deckenauslass, 1 Telefonleerdose, 1 Antennenanschluss.

Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 2 Einzelsteckdosen, 2 Doppelsteck-
dosen, 1 Antennensteckdose, 1 Telefonleerdose.

Balkone:

2 Außensteckdosen, 2 Wandauslässe.

Abstellräume:

1 Ausschalter, 1 Deckenauslass, 1 Einzelsteckdose.

Dielen oder Flure:

2-Taster, 2 Steckdosen, 2 Decken-/Wandauslässe, Türsprechanlage mit Videoüberwachung

Alle Leuchten und Leuchtmittel des Sondereigentums (in den einzelnen Wohnungen) sind nicht im Kaufpreis enthalten!

Außenanlagearbeiten

Die gesamte Außenanlage wird gemäß Planung und Baugenehmigung erstellt und besteht überwiegend aus Rasenflächen.

Zugangswegen werden in verschiedenen Pflasterarten gemäß Planung des Architekten ausgeführt (Fahrflächen in anthrazit und Gehwegsflächen/Parkplätze in hellgrau).

Die Grünflächen und Bepflanzungen werden mit einheimischen Gewächsen angelegt.

Die äußeren Grundstückabgrenzungen werden mit einer 25cm hohen Heckenbepflanzung eingefriedet.

Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung des Einganges erfolgt nach Angaben des Fachingenieurs mit Bewegungsmelder.

Der Mülltonnenplatz wird gepflastert und mit einem Sichtschutzzaun versehen.

Sonstige Ausstattungen

Das Wohngebäude wird mit videoüberwachten Gegensprechanlagen (farbig) ausgestattet. Für den Wohnungseingang ist eine Briefkastenanlage mit integrierter Klingel-/Sprechanlage vorgesehen.

Ausstattungsmaterialien wie Fliesen werden über ein **Baufachzentrum** bezogen. Dort werden Sie auch individuell und fachmännisch bei Ihrer Bemusterung beraten.

Allgemeines:

Für Planung und Ausführung gelten:

Die anerkannten Regeln der Baukunst.

Die anerkannten Regeln der Technik.

Die Ausführungspläne.

Die Baugenehmigung.

Die Baubeschreibung und die Planung des Architekten und der Fachingenieure.

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung, sie ist verbindlich. Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und Installationskanäle.

Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächengrößen werden aus den Maßen der Bauzeichnungen entsprechend der DIN 283 Teil 2 entnommen mit der Maßgabe, dass

- die Balkon-/Terrassenflächen im Erd- und 1.Obergeschoss mit 50% der Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden.
- für Putz ein Abzug von 1,0% zugrunde gelegt wird.
- Die so berechnete Wohnfläche darf von der tatsächlichen Wohnfläche geringfügig (+/- 3%) abweichen.

Grundreinigung

Alle Wohnungen werden vor Übergabe komplett grundgereinigt, einschließlich Tiefgarage bzw. Kellerräume.

Gewährleistung

Gewährleistung nach BGB 5 Jahre für die Bauleistungen.

Gewährleistung Haustechnik und wartungsbedürftige Bauteile gemäß Herstellerangabe sowie Außenanlagen 1 Jahr gemäß VOB.

Änderungen

Erforderliche Änderungen, durch Auflagen der Baugenehmigung, Teilungserklärung bzw. der Prüfstatik, sowie notwendige Änderungen, die den technischen Fortschritt entsprechen und während der Bauausführung erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

Allgemeine Hinweise

Durch wasserundurchlässige Betonkonstruktionen diffundiert materialbedingt in geringem Umfang Feuchtigkeit (siehe DIN 18 195, Entwurf Oktober 1998), die durch regelmäßige Belüftung schadlos abgeführt wird. In dieser Aufbaustufe ist eine höherwertige Nutzung des Kellers nicht möglich. Dieser Hinweis bezieht sich nur auf das Raumklima.

Das Badezimmer ist als modernes „Wohnbad“, d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist damit kein „Nassraum“, z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. 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 Schrumpfungsprozessen. Sie ist als so genannte Wartungsfuge vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu warten. Bei nicht ausreichender Pflege muss die Verfugung aus optischen und hygienischen Gründen erforderlichenfalls eventuell bereits innerhalb der fünfjährigen Gewährleistungszeit vom Nutzer erneuert werden.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff. Einen Mangel stellt dieser unvermeidliche Vorgang jedoch nicht dar.

Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes zurückzuführen sind und innerhalb der Toleranzgrenzen liegen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.

Der Schallschutz wird innerhalb der DIN-Norm 4109 ausgelegt und entsprechend hergestellt.

Preisangaben

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebenen Preise sind Brutto-Verkaufspreise des deutschen Einzelhandels (Ladenpreise) einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Gießen, 18. Februar 2015