



Karsten Braun & Christoph Weber

● Sauerbruchstr. 19

● 56727 Mayen

● TEL: + 49 (0)2651-7029776
FAX: + 49 (0)2651-7029775
Email: kc-immobau@t-online.de

● Datum: 31. Mai 2022

Baubeschreibung

Datum: Januar 2022

Ausführung: Schlüsselfertig **geplanter Baubeginn:** April-Mai 2022

Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten,

Baugenehmigung:

Die Baugenehmigung wurde am 30.08.2021 erteilt.

Bodengutachten:

Das Bodengutachten wird durch das Büro GEO-TECH aus Oberhausen erstellt.

Statik & GEG-Berechnung als KFW 55 Haus & Schallschutz:

Die statische Berechnung, die Berechnung laut neuem GEG vom 1.11.2020 und die Schallschutzberechnung wird nach Erhalt der Baugenehmigung erstellt.

Entwässerungsarbeiten:

Die PVC-Leitungen NW 100 für das Schmutzwasser werden unter der Bodenplatte verlegt und an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Die PVC-Leitungen NW 100 für die Regenentwässerung werden umlaufend um das Haus verlegt und ebenfalls am vorhandenen öffentlichen Kanal angeschlossen.

Erdarbeiten:

Der Mutterboden wird im Bereich der erforderlichen Bodenplatte des geplanten Bauobjekts abgeschoben und seitlich auf dem Grundstück zum evtl. Wiedereinbau gelagert. Das überschüssige Material wird abgefahren.

Unter der tragenden Bodenplatte wird laut Vorgabe des Bodengutachters ein frostsicherer und tragfähiger Bodenaustausch erfolgen und über LP-Versuche geprüft.

Rohbauarbeiten:

Die Arbeiten werden laut vorliegender Statik, Schallschutz und neuem GEG 2020 ausgeführt. Es gilt hier die Vorgabe des Gesetzgebers!

Tragende Bodenplatte lt. Statik aus Stahlbeton mit darunter verlegter PE-Folie auf dem Feinplanum. Angenommene Bodenpressung laut Vorgabe des Bodengutachtens.

Außenmauerwerk lt. Statik und GEG 2020 - Berechnung z.B. aus Porenbeton

Geschoßdecken lt. Statik aus Filigrandecken mit glatter tapezierfähiger Unterseite

Nichttragende Trennwände aus Bims $d=11,5$ cm oder Gipsdielen $d= 10$ cm.

Dacheindeckung:

Dacheindeckung aus (voraussichtlich Stahlbetondecke, folgt nach Angebotseingang)

Fenster und Rollläden:

Lieferung und Einbau von **Kunststofffenstern**. Farbe außen und innen in der Farbe: weiß oder anthrazit. Anzahl und Größen laut genehmigtem Bauantragsplan und Vorgabe laut GEG 2020-Berechnung.

Profile: GEALAN flächenversetzt. **Oder gleichwertig!**

- Uf-Wert von $0,9$ W/qm K auf das Profil incl. Stahlkern laut Wärmeschutzvorgabe
- Markenisolierglas: WSG Ug $0,6$ W/qm K
- $U_w = 0,81$ W/qm K 3-fach Verglasung
- 6-Kammer-Profil mit 83 mm Bautiefe
- Mitteldichtungssystem mit Kunststoffsteg für erhöhten Einbruchschutz
- Hellgraue Dichtungen
- Rollläden aus KS in der Farbe hellgrau sind an den Fenstern mit dem PUKA-System in den Schlafräumen, Wohn- und Essräumen, Bädern und Küchen enthalten.
- Die Rollläden werden elektrisch betrieben. Jedoch nicht zentral gesteuert!!

- **Die Fenster im Treppenhaus erhalten keine Rollläden!!**

Die Außenfensterbänke bestehen aus Alu. Farbe: weiß oder anthrazit

Haustüre:

Haupteingang zum Treppenhaus:

Haustüre aus Aluminium in RAL 7016 Weiß oder Anthrazit mit einer Füllung als Kompletterverglasung und einer Griffstange aus Edelstahl rund.
E-Öffner mit Tagesentriegelung und 5-fachverriegelung.
Türschwelle rollstuhlgeeignet nach DIN 18025.

Außenputzarbeiten:

Untere Lage Mörtelgruppe P II b nach DIN 18550, CS II nach DIN EN 998-1 als Unterputz mit Leichtzuschlag d=15mm.

Oberputz in hell getönter Farbe als Scheibenputz. Körnung d = 3mm.

2-facher Egalisationsanstrich in hell getönter Farbe.

Zu erwartende Schwindrisse in den verputzten Innen- und Außenwänden sind kein Mangel!!!

Innenfensterbänke:

Fensterbänke aus Granit Bianco Chiaccia oder gleichwertig, poliert an den Fenstern mit gemauerten Brüstungen inkl. Silikonfugen an den Fensterrahmen entlang abgedichtet.

Elektroarbeiten:

Die Elektroarbeiten werden nach VDE-Richtlinien, DIN – Vorgaben und den neuesten Regeln der Technik durch einen Meisterfachbetrieb ausgeführt.

Abstellräume DG, Treppenhaus und Außenfassade inkl. Leuchten.

Die Wohnungen werden ohne Leuchten ausgeführt.

Die Rollläden werden elektrisch betrieben (nicht zentral gesteuert)

Ausstattungsbeispiel wie folgt:

1.) Wohnungen 86 bis 110 qm:

Steckdosen	28 St.
Ausschaltungen	8 St.
Wechselschaltungen	2 St.
Antennendosen	2 St.
Telefondosen	1 St.
Netzwerkanschluss	2 St.
Steckdose Herd	1 St.
Steckdose Spülmaschine	1 St.
Steckdose Wäschetrockner	1 St.
Steckdose Waschmaschine	1 St.
Rauchmelder mit Akkublock	3 St.
Raumthermostate auf Putz	6 St.
Steckdose Balkon	1 St.
Ausschaltung Balkon	1 St.
Tasterschaltung Flur	3 St.
Badheizkörper Vorrichtung	1 St.

Wohnungen 55 bis 85 qm:

Steckdosen	22 St.
Ausschaltungen	6 St.
Wechselschaltungen	2 St.
Antennendosen	2 St.
Telefondosen	1 St.
Netzwerkanschluss	2 St.
Steckdose Herd	1 St.
Steckdose Spülmaschine	1 St.
Steckdose Wäschetrockner	1 St.
Steckdose Waschmaschine	1 St.
Rauchmelder mit Akkublock	2 St.
Raumthermostate auf Putz	4 St.
Steckdose Balkon	1 St.
Ausschaltung Balkon	1 St.
Tasterschaltung Flur	2 St.
Badheizkörper Vorrichtung	1 St.

Alternativen und Mehrbedarf auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich:

- 2.) Kellergeschoss:** 1,00 St. Ausschaltung Abstellraum
1,00 St. Vorrüstung für Waschmaschine
1,00 St. Vorrüstung für Wäschetrockner
4,00 St. Flurleuchten mit Bewegungsmelder
- 3.) Sprechanlage:** 1,00 St. Sprechanlage für 7 Teilnehmer
- 4.) Rollläden:** Schalter, wie Anzahl Rollläden je Wohnung

Heizungs- und Sanitärarbeiten:

Heizung

Die Heizungsarbeiten werden nach den neuesten Regeln der Technik und nach Vorgabe der EnEV-Berechnung durch einen Meisterfachbetrieb ausgeführt.

Heizung zentral geplant über Vaillant Luft-Wasser-Wärmepumpe aroTherm plus mit Oventrop-Regudis (oder gleichwertige Firma) mit Hybridheizwerk, Wohnungsstationen elektronisch gesteuert zur Regulierung der Anlage in den Wohnungen.

Beheizung der Räume über Fußbodenheizung.

Warmwasseraufbereitung über die Wärmepumpe und durch die Wohnungsstationen gesteuert.

Sanitär

Die Installation für Trinkwasser und Abwasser erfolgt laut DIN-Vorschriften und den neuesten Regeln der Technik durch einen Meisterfachbetrieb.

Die Wasserzuleitungen aus Kunststoffverbundrohr werden in den Wohnungen unter Putz oder in Steigeschächten verlegt.

Die Entwässerungsleitungen für die Sanitärobjekte nach DIN 1986-100 in DN 50/70/100 sowie Falleleitungen in Silent PP schallgedämmten Rohren DN 50/70/100 laut DIN 1986 werden geliefert und verlegt und an die Objekte angeschlossen.

Abluft der innenliegenden Bäder und WC's über Helios-Lüfter.

1,00 St. Frostsichere Außenzapfstelle für die Bewässerung der Außenanlage

1,00 St. Stahlausgussbecken mit Ablaufgarnitur geliefert und montiert für die Reinigungskraft

1,00 St. Waschmaschinenanschluss je Wohnung in der Wohnung und eine Vorrüstung im Kellergeschoss, die auf Wunsch und Mehrpreis hergestellt werden kann.

1,00 St. Anschluss (Eckventil) für Küchenspüle je Wohnung

Badobjekte Farbe Weiß in der Anzahl und Ausstattung wie folgt:

1.) Badausstattung laut Darstellung im Plan mit und ohne Badewanne:

Bad: Dusche barrierefrei begehbar mit Duschrinne	1,0 Stck.
2000-Brausebatterie A15 verchromt	1,0 Stck.
Bad: Waschbecken GE Renova 60 cm	1,0 Stck.
Waschtischbatterie sanibel 2000 A15	1,0 Stck.
Bad: WC Anlage GE Renova Plan mit TECE Betätigungsplatte	1,0 Stck.
WC Gast: Waschbecken GE Renova 45 cm	1,0 Stck.
Waschtischbatterie sanibel 2000 A15	1,0 Stck.
WC Gast: WC / GE Renova Plan mit TECE Betätigungsplatte	1,0 Stck.
Bad: mit Badewanne aus Stahl 1,75 / 0,75	1,0 Stck.

Alternativen auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich:

1,00 Stck. Handtuchheizkörper mit E-Heizstab ca. 1448 X 600 mm

1,00 Stck. Kermi Pendeltüren für die Dusche

Unterputz- statt Aufputzarmaturen

Innenputz:

1-lagiger Gipsputz auf Mauerwerk als Maschinenputz MP75 inkl. Kantenschutzprofilen und sämtlichen Vorarbeiten in allen Wohnräumen.

Nass-, Feucht- und Nebenräume erhalten einen Kalkzementputz. Betonwände, außer im Treppenhaus, werden nicht verputzt. Hier werden die Stoßfugen glatt verspachtelt.

Zu erwartende Schwindrisse in den verputzten Innen- und Außenwänden sind kein Mangel!!!

Estricharbeiten:

Im Treppenhaus:

Zementestrich d = 5 cm auf Dämmung laut Vorgabe des Statikers.

In den nicht beheizten Räumen:

Zementestrich d= 5 cm auf Dämmung laut Vorgabe des Statikers.

In den beheizten Räumen:

Schwimmender Zementestrich d= 6 bis 6,5 cm auf der Fußbodenheizung laut Vorgabe der Wärmeschutzberechnung.

Fliesenarbeiten Boden und Wände:

Bodenfliesen

Wohnungen: 60 cm x 30 cm mit geradem Fugenbild im Dünnbett zum Materialpreis von bis zu 25,- €/m² brutto liefern und verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.

Räume: Flur; Bad; Gäste - WC; HWR; Abstellraum;

Bodenfliesen: 30 cm x 30 cm mit geradem Fugenbild im Dünnbett zum Materialpreis von bis zu 12,- €/m² brutto liefern und verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.

Räume: Waschen, Trocknen und Hausmeister im KG

Bodenfliesen

Treppenhaus: 60 cm x 30 cm mit geradem Fugenbild im Dünnbett zum Materialpreis von bis zu 25,- €/m² brutto liefern und verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.

Die Stufenkanten werden aus Edelstahl Jollyleisten als Kantenschutz hergestellt. Verlegung der Sockelfliesen inkl. aller Nebenarbeiten

Wandfliesen: 60 x 30 cm mit geradem Fugenbild im Dünnbett zum Materialpreis von bis zu 25,- €/m² brutto. 1,50 m hoch in den WC's und Bädern, sowie im Duschbereich 2,00 m hoch, geliefert und verlegt.

Balkone: Keramikplatten 60 x 60 cm fachgerecht verlegt zum Materialpreis von bis zu 35,00 €/qm Brutto.

Alternativen auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich:

Hinweis: Die Sockelfliesen werden aus den Fliesen geschnitten und umlaufend verlegt und mit Silikon zum Fußboden hin versiegelt. Die Silikonfuge ist eine **Wartungsfuge** und kann durch Bewegung des Bodens mit der Zeit aufgehen. Dies ist kein Mangel!

Bodenbelag: Laminat oder Fliesen (60 cm x 30 cm):

Zum Materialpreis von bis zu 25,- €/m² brutto liefern und verlegen inkl. aller Nebenarbeiten.

Räume: Wohn- Esszimmer; Schlafen; Küchen

Alternativen auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich:

Trockenbauarbeiten:

Herstellung von notwendigen Abkofferungen für Steigleitungen und Zuleitungen im Gebäude.

Schlosser- und Metallbauarbeiten:

Alle Balkongeländer bestehend aus Vierkantrrohr und Flachstahl mit Ober- und Untergurt sowie einem Vierkantrrohr- Handlauf in verzinkter Ausführung.
Brüstungsfüllung aus Glaselementen als Sichtschutz.

Handlauf im Treppenhaus aus Edelstahl rund einseitig von KG ins StG an der Wand befestigt.

Malerarbeiten:

Boden: Bodenanstrich in der Farbe Grau auf dem Estrich in den Abstell- und sonstigen Räumen im Kellergeschoss.

Decken & Wände:

Wohnungen: In Eigenleistung. Nicht im Kaufpreis enthalten!!!

Wunsch bieten wir eine komplette Fertigstellung der Wohnung durch eine Fachfirma in einem gesonderten Angebot an.

Wände:

Das Treppenhaus erhält einen farbig hell getönten Putz mit 3 mm Körnung.

Innentüren:

Lieferung und Einbau von Innentüren der Marke Yeldwin oder gleichwertig

Zimmertüren:

Oberfläche	Glatte Fläche in der Farbe Weißlack mit Röhrenspanmittellage
Schloss	Bundbart-Schloss

Türgriffe in Edelstahl (Materialpreis bis zu 25,00 EUR brutto)

Zargen:

Oberfläche	Glatt Weißlack
Bekleidung	eckig, 60 mm breit
Futter	rund

Gäste-WC Türen mit WC-Schloss ausgestattet
Wohnungseingangstüren in der Farbe Weiß mit Spion

Anzahl der Türen, wie im Plan dargestellt.

Aufzugsanlage:

Lieferung und Einbau einer Aufzugsanlage der Firma Fries-Aufzüge
Geliefert wird ein hydraulisch betriebener Personenaufzug mit 630 kg Nutzlast oder 8 Personen.

Kabinenmaß 1,10 m X 1,40 m; Türbreite 80 cm;

Bodenbelag der Kabine: Fliesenbelag

Beleuchtung in der Kabine mittels LED-Spots

Decke der Kabine aus Feinblech lackiert mit integrierter Beleuchtung

Kabinenwände und Türeinzüge in Edelstahl V2A geschliffen Korn 240

Rückwärtige Kabinenwand ab Handlaufhöhe mit einem Spiegel versehen

Handlauf NW 40 mm aus Edelstahl V2A geschliffen an Kabinenrückwand

Fußleiste h = 60mm aus Edelstahl V2A geschliffen

Kabinentableau aus Edelstahl V2A mit Mikrotastern aus Edelstahl

Notrufsystem 24 Stunden

Außenanlagen:

Die im EG-Grundriss der Teilungserklärung farbig gekennzeichneten Flächen zeigen die verschiedenen Oberflächen-Beläge.

Die grau abgesetzten Flächen sind die gepflasterten oder mit Basaltsplitt belegten Flächen.

Die grün dargestellten Flächen werden als Grünfläche angelegt.

Rund um das Haus, außer im Bereich der Terrassen, wird ein Spritzschutzstreifen hergestellt. Eine gewünschte weitere Bepflanzung kann bauseits durch die Eigentümergemeinschaft später erfolgen.

Grundreinigung:

Nach Abschluss aller Arbeiten wird das Gebäude **besenrein** an den Käufer übergeben. Auf Wunsch bieten wir eine professionelle Komplettreinigung der Wohnung inklusive der Fenster durch eine Fachfirma in einem gesonderten Angebot an.

Gewährleistung:

Vor dem Einzug, nach Abnahme der Wohnung laut BGB 5 Jahre.

Die Gewährleistung kann nur Bestand haben, wenn pfleglich mit der Ausstattung der Wohnung umgegangen wird und die notwendige jährlichen Wartung für die Heizung, den Aufzug und die Tür- und Fensterbeschläge ausgeführt und schriftlich dokumentiert wird.

Die Hersteller geben 1 Jahr Gewährleistung auf die Heizanlage sowie Getriebe, Motoren und alle beweglichen Teile.

Bei Bezug der Wohnung sind die erbrachten Leistungen automatisch abgenommen und die Gewährleistung läuft ab diesem Tag.

Die Bauausführung erfolgt nach den Angaben dieser Baubeschreibung und den späteren Ausführungsplänen. Differenzen gegenüber den Eingangsplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben im Rahmen der DIN-Toleranzen vorbehalten.

Die in den Planungsskizzen enthaltenen Wohnflächenangaben sind Zirkumaße und gelten daher nicht als bindende Vertragsgrundlage.

Die in den Entwurfsplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und gehören daher nicht zum Leistungsumfang, wenn sie nicht ausdrücklich in der Bauleistungsbeschreibung erwähnt sind.

Der Käufer bestätigt die Kenntnisaufnahme und Anerkennung der vorliegenden Bauleistungsbeschreibung.

Das Gebäude wird durch die späteren Bewohner über die Fenster natürlich belüftet. Es wird keine Lüftungsanlage eingebaut.

Abweichende mündliche Vereinbarungen haben keine Gültigkeit, wenn sie nicht schriftlich bestätigt werden.

Mehraufwand, Änderungs- bzw. Ergänzungswünsche bitte frühzeitig mit uns besprechen.

Mayen, 2022

Mayen, 2022

Unterschrift Käufer

Unterschrift Verkäufer