

# GALIC

## BAUBESCHREIBUNG



Neubau eines Wohnhauses  
mit 14 Wohneinheiten und Tiefgarage

Kirdorfer Straße 75 a  
61350 Bad Homburg v. d. Höhe

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Beschreibung</b>	<b>1</b>
1.1	Vorbemerkungen	1
<b>2</b>	<b>Grundstück</b>	<b>1</b>
2.1	Lage und Grundstück	1
2.2	Grundstückserschließung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse	1
<b>3</b>	<b>Gebäude und Nutzung</b>	<b>2</b>
3.1	Gebäudeart und Bauweise	2
3.2	Wärmeschutz	2
3.3	Brandschutz	2
3.4	Schallschutz	2
<b>4</b>	<b>Rohbauarbeiten/Baukonstruktion</b>	<b>3</b>
4.1	Baustelleneinrichtung	3
4.2	Abbruch-, Erd- und Entwässerungskanalarbeiten	3
4.2.1	Abbruch	3
4.2.2	Erdarbeiten	3
4.2.3	Entwässerungskanalarbeiten	3
4.3	Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten	3
4.3.1	Weißer Wanne	3
4.3.2	Wände	3
4.3.3	Geschossdecken	4
4.3.4	Estricharbeiten	4
4.3.5	Treppenhäuser, Treppenläufe und -podeste	4
4.3.6	Balkone	4
4.3.7	Dachterrassen	4
4.4	Technikflächen	4
4.5	Tiefgarage und Untergeschosse	5
4.5.1	Toranlage	5
4.6	Außenanlagen und Terrassen	5
4.7	Fassade	5
4.8	Fenster	5
4.8.1	Fenster Wohnbereich	5
4.8.2	Fenster Treppenhaus	5
4.9	Dachkonstruktion	6
4.10	Entsorgungskonzept	6

<b>5</b>	<b>Innenausbau .....</b>	<b>7</b>
5.1	Treppenhäuser .....	7
5.2	Innenoberflächen .....	7
5.3	Maler- und Tapezierarbeiten .....	7
5.4	Fliesen- und Plattenarbeiten .....	7
5.5	Parkettarbeiten .....	8
5.6	Türen .....	8
5.6.1	Hauseingangstür .....	8
5.6.2	Wohnungseingangstüren .....	8
5.6.3	Innentüren der Wohneinheiten .....	8
5.6.4	Stahl-/Brand-/Rauchschutztüren .....	8
<b>6</b>	<b>Sanitärinstallation .....</b>	<b>9</b>
6.1	Kalt- und Warmwasser .....	9
6.2	Außenzapfstellen .....	9
6.3	Küchen .....	9
6.4	Badezimmer und Gäste WC .....	9
<b>7</b>	<b>Heizung und Lüftung .....</b>	<b>10</b>
7.1	Heizungstechnik / Warmwasserbereitung .....	10
7.2	Lüftung .....	10
7.2.1	Keller- und Tiefgaragenlüftung .....	10
7.2.2	Wohnraumlüftung .....	10
<b>8</b>	<b>Elektroinstallation .....</b>	<b>10</b>
8.1	Allgemeines .....	10
8.2	Ausstattung der Wohneinheiten .....	11
8.3	Treppenhäuser, gemeinschaftliche UG-Räume .....	11
8.4	Telefonanschluss .....	11
8.5	Video-Hauskommunikationsanlage .....	11
8.6	Brandmeldung .....	11
<b>9</b>	<b>Aufzugsanlage .....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Sonderwünsche .....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>13</b>
11.1	Anlagen .....	i

## **1 Allgemeine Beschreibung**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die in den Verkaufsunterlagen, Grundriss- und Ansichtsplänen eingezeichneten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände und Außenanlagen sind, soweit sie in dieser Baubeschreibung nicht ausdrücklich als Vertragsgegenstand bezeichnet werden, lediglich Vorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang und werden auch nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung des Gebäudes zu wahren, bleiben Farbgebung und Materialauswahl für Allgemeineigentum und Fassade der Galic Projekt GmbH vorbehalten. Abweichungen in der Bauausführung, insbesondere zur Erfüllung von gesetzlichen und behördlichen Auflagen, sind ohne Zustimmung der Käufer zulässig.

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel (z.B. Raab Karcher) zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, die Mehrkosten verursachen, sind diese direkt mit den ausführenden Gewerken/Generalunternehmer zu verrechnen.

## **2 Grundstück**

### **2.1 Lage und Grundstück**

Das Baugrundstück befindet sich in der Kirdorfer Straße 75a in 61350 Bad Homburg v. d. Höhe und besteht aus dem Grundstück Flur 11, Flurstück 112/7. Es befindet sich in zweiter Reihe zur östlich gelegenen Kirdorfer Straße und wird von dort über das Grundstück Kirdorfer Straße 75 (Flurstück 112/4) erschlossen.

Das geplante Wohngebäude liegt im nördlichen Teil von Bad Homburg. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 1374 m<sup>2</sup>. Verbindliche Angaben sind dem Notarvertrag zu entnehmen.

### **2.2 Grundstückerschließung sowie Gebäudeversorgungsanschlüsse**

Sämtliche Erschließungsgebühren des Grundstücks seitens der Kommune für Straßen, Wege, Kanal, Beleuchtung usw. werden vollständig von der Galic Projekt GmbH übernommen. Dazu gehören: Wasser, Strom, Abwasser und Telekommunikation (Telefon). Die Galic Projekt GmbH behält sich vor den TV-Anschluss als Kabelanschluss oder aber in Form einer Satellitenanlage zu installieren. Die Entwässerung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt über das städtische Kanalnetz.

### **3 Gebäude und Nutzung**

#### **3.1 Gebäudeart und Bauweise**

Die Gebäudeform und Platzierung auf dem Grundstück orientiert sich in ihren Grundzügen an den aus Bebauungsplan entnommenen Baugrenzen. Das Gebäude verfügt über vier oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss. Drei der oberirdischen Geschosse als Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss verfügen über jeweils vier Wohneinheiten zwischen ca. 56 m<sup>2</sup> und 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das 3. Obergeschoss beinhaltet zwei Wohneinheiten mit ca. 139 m<sup>2</sup> bzw. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die 14 Wohneinheiten sind über zwei getrennte Treppenhauskerne und jeweils einem Aufzug erreichbar.

Die 21 Pkw Stellplätze, davon 8 als Doppelparker ausgeführt, befinden sich in der Tiefgarage im Untergeschoss. Das Untergeschoss beinhaltet neben den Stellplätzen auch den Technikbereich (Hausanschluss + Heizungsraum, Wasch- und Trockerraum), sowie die 14 Kellerabteile der Wohneinheiten.

Die Zufahrt erfolgt von der Kirdorfer Straße aus, über das Grundstück Kirdorfer Straße 75. Die Rampe zur Tiefgarage befindet sich auf dem eigenen Grundstück. Die Tiefgarage wird über ein Rollgittertor gesichert. Der Zugang wird per Funkbedienung oder alternativ über einen Schlüsselschalter bedient. Die Rampe erhält eine abrieb- und rutschfeste Beschichtung für mechanisch und chemisch beanspruchte Betonflächen.

Die genauen Gebäudeabmessungen, Raumhöhen sowie die Zusammenstellung der Wohnflächen sind aus den Aufteilungsplänen ersichtlich. Die Maße und Größen in den dargestellten Plänen stellen Rohbaumaße der Genehmigungsplanung dar und können im Zuge des Baufortschritts geringfügig abweichen. Die Wohneinheiten des Erdgeschosses sind mit Sondernutzungsrechten an der Außenanlage versehen. Die Anforderungen an die barrierefreie Erreichbarkeit nach Hessischer Bauordnung erfüllt. Die Balkonflächen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet. Die Wohnflächenberechnung erfolgt nach WoFIV.

#### **3.2 Wärmeschutz**

Grundlage der Planung ist die Landesbauordnung (HBO) und das neue Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG, welches die energetischen Anforderungen an Neubauten sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung regelt. Die im Nachweisverfahren zu ermittelnden Energiebedarfswerte werden unter standardisierten Randbedingungen ermittelt. Die tatsächlichen Verbrauchsdaten können daher je nach Nutzung und klimatischen Bedingungen hiervon abweichen. Die Galic Projekt GmbH errichtet das Gebäude grundsätzlich gemäß den Verordnungen für den Wärmeschutz.

#### **3.3 Brandschutz**

Die baurechtlichen Mindestanforderungen an den vorbeugenden Brandschutz werden eingehalten.

#### **3.4 Schallschutz**

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es die baurechtlich gültigen Vorschriften erfordern bzw. zulassen, berücksichtigt.

## **4 Rohbauarbeiten/Baukonstruktion**

### **4.1 Baustelleneinrichtung**

Die Leistungen der Baustelleneinrichtung sind im Festpreis enthalten.

### **4.2 Abbruch-, Erd- und Entwässerungskanalarbeiten**

#### **4.2.1 Abbruch**

Die auf dem Grundstück befindlichen oberirdischen Gebäudeteile sowie die Außenflächenbefestigung werden abgebrochen. Das Abbruchmaterial wird entsorgt. Wände, Bodenplatte sowie Verfüllmaterial des Untergeschosses werden im Zuge der Verbauarbeiten abgebrochen und entsorgt.

#### **4.2.2 Erdarbeiten**

Das Bodenmaterial im Bereich des Untergeschosses und der Fundamente bzw. Bodenplatte wird maschinell aber teilweise auch von Hand ausgeschachtet. Der Aushub der Baugrube bis UK Bodenplatte sowie der Kanalaushub für alle Bodenklassen, das Verfüllen der Arbeitsräume und Verdichten derselben, einschließlich Kanalgräben, sind Vertragsbestandteil.

#### **4.2.3 Entwässerungskanalarbeiten**

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Bauvorhabens wird gemäß Entwässerungsgesuche ausgeführt. Alle Fallstränge für Regen- und Schmutzwasser werden getrennt, über Fall und Sammelleitungen bis in das Untergeschoss im Trennsystem, aus dem Gebäude geführt. Von dort gelangt das Regen- und Schmutzwasser über Übergabeschächte in das System der städtischen Kanalisation. Die Abwässer die unterhalb der Rückstauenebene liegen, werden mittels Hebeanlage(n) über die Rückstauhöhe gefördert.

### **4.3 Stahlbeton- und Mauerwerksarbeiten**

Sämtliche Bauteile der Konstruktion (Fundamente, Bodenplatten, Wände, Decken, Mauerwerk usw.) werden in Qualität, Abmessungen, Dimensionen und Ausführungen gem. der geprüften statischen Berechnungen (einschl. Prüfkorrekturen) sowie der Ausführungspläne der Tragwerks- und Ausführungsplanung ausgeführt. Das Gebäude wird als Stahlbetonkonstruktion in kombinierter Ortbeton- / Fertigteilbauweise/ Mauerwerksbauweise errichtet. Das Dach ist als Flachdachkonstruktion vorgesehen.

#### **4.3.1 Weiße Wanne**

Der Kellerkasten wird als sogenannte Weiße Wanne ausgeführt. Bei der weißen Wanne werden die Bodenplatte und Außenwände als geschlossene Wanne aus Beton mit hohem Wassereindringwiderstand hergestellt. Darunter wird eine Sauberkeitsschicht, inkl. Fundamenterde (bzw. Ringerde) gemäß VDE-Vorschriften, mit entsprechenden Anschlussfahnen eingezogen. Die Abdichtung erfolgt nach den technischen Fachregeln.

#### **4.3.2 Wände**

Die Ausführung der Tiefgaragenaußenwände sowie die Stützen und Unterzüge innerhalb der Tiefgarage/Untergeschosse werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton, entsprechend den statischen Berechnungen und des Wärmeschutznachweises (WSN), ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände ab EG werden aus KS (Kalksandstein)-Mauerwerk oder Stahlbeton gemäß maßgeblicher Vorgabe der Statik errichtet und beidseitig verputzt.

Die Aufzugsschächte werden aus Ortbeton hergestellt. Die tragenden und nichttragenden Wände im UG werden in Stahlbeton ausgeführt und/oder aus Kalksandstein gemauert (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse und das Wärme-/Schallschutzkonzept des Nachweisberechtigten).

Die tragenden Innenwände in den Wohnungen werden aus Kalksandstein gemauert und beidseitig verputzt. Trennwände zwischen Wohnungen bzw. zum Treppenhaus werden aus Gründen des Schallschutzes mit einer Stärke von ca. 20 – 25 cm gemauert/betoniert (maßgeblich sind die statischen Erfordernisse, das Schallschutzkonzept des Nachweisberechtigten und Festlegung in der Ausführungsplanung). Die nicht tragenden Innenwände in den Wohnungen werden als Trockenbau-Ständerkonstruktion mit einer Wandstärke von 10 cm bis 15 cm erstellt, doppelt beplankt und mit innenliegender Mineralfaserdämmung versehen. Installationsschächte und Installationswände werden als Gipskartonständerwände mit einer doppelten Beplankung ausgeführt.

#### **4.3.3 Geschossdecken**

Die Decken der Untergeschosse werden massiv aus Ortbeton oder Halbfertigteildecken (Filigranelementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Die Fugen der Filigrandecken werden verspachtelt.

#### **4.3.4 Estricharbeiten**

Der Fußbodenaufbau, bestehend aus einem Zement- und/oder Calciumsulfatestrich und einer Trittschall- bzw. Wärmedämmung wird im Rahmen des Ausbaus in den Wohnungen aufgebracht. Die erforderliche Stärke des Estrichs richtet sich nach dem Schallschutz- bzw. Wärmeschutznachweis.

#### **4.3.5 Treppenhäuser, Treppenläufe und -podeste**

Die Stockwerkstreppenläufe inkl. Haupt- und Zwischenpodeste bestehen aus Betonfertigteilen oder aus Ortbeton. Die Montage erfolgt im Bereich zu den Podesten und Geschossdecken schallentkoppelt.

#### **4.3.6 Balkone**

Die Balkone werden thermisch getrennt als Vollfertig- oder Halbfertigteil mit Aufbeton hergestellt. Die Unterseiten der Balkone werden deckend weiß gestrichen. Gemäß Architektenplan zur Aufnahme eines Plattenbelages aus Betonwerksteinplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt. Die Balkongeländer werden als Stahlgeländer geplant. Die Galic Projekt GmbH kann nach architektonischen Gesichtspunkten diese Entscheidung im Rahmen der Ausführungsplanung noch ändern.

#### **4.3.7 Dachterrassen**

Die Oberseite der Terrassen wird mit Gefälledämmung und Abdichtung ausgeführt. Als Belag kommen Betonwerksteinplatten zur Ausführung, die auf Stelzlager oder im Kiesbett verlegt werden.

### **4.4 Technikflächen**

Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich die Technikräume als auch der Raum für die Hauseinführung. Die Fußbodenoberflächen erhalten einen abriebfesten Anstrich. Erforderliche Lüftungsöffnungen werden gemäß Lüftungskonzept in der Tiefgarage umgesetzt.

## **4.5 Tiefgarage und Untergeschosse**

Der Tiefgaragenboden erhält eine abrieb- und rutschfeste Beschichtung aus Epoxidharzbasis mit Quarzsandeinstreuung für mechanisch und chemisch beanspruchte Betonflächen. Das Oberflächenschutzsystem muss gemäß Regelungen des DAfStb und des DBV nach Übergabe min. einmal jährlich gewartet werden. Die Farbe der Beschichtung und Stellplatzmarkierung wird durch die Galic Projekt GmbH getroffen. Die Wartungskosten während der 5-jährigen Gewährleistungsfrist sind von der Wohnungseigentümergeinschaft zu tragen.

### **4.5.1 Toranlage**

Ein elektrisches Rollgittertor mit einem Lüftungsquerschnitt von mindestens 60% der Torfläche kommt zur Ausführung. Modelltyp und Auswahl trifft der Bauträger in Abstimmung mit den Architekten.

## **4.6 Außenanlagen und Terrassen**

Die Außenanlagen werden gemäß Freianlagenplanung des Architekten in Abstimmung mit dem Bauträger gestaltet. Die Terrassen werden mit Betonwerksteinplatten oder Feinsteinzeug nach Auswahl der Galic Projekt GmbH ausgeführt. Teilweise werden Fahrradstellplätze in den Außenanlagen vorgesehen. Eine teilweise Bepflanzung der Außenanlage ist geplant. Eine Anwuchsgarantie wird nicht übernommen. Die Pflege des Rasens und der Pflanzen obliegt der WEG, bzw. jedem einzelnen Käufer selbst. Die Auswahl der Bepflanzung trifft die Galic Projekt GmbH.

## **4.7 Fassade**

Die Fassade ist ein integraler Bestandteil der Gebäudearchitektur. Die massiven Außenwände erhalten eine wärmegeämmte Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem. Die Gesamtdicke wird durch den Wärmeschutznachweis vorgegeben. Entwässerungsfallrohre werden entlang der WDVS angebracht. Die Gestaltung der gesamten Fassade obliegt der Galic Projekt GmbH und wird von dieser festgelegt.

## **4.8 Fenster**

### **4.8.1 Fenster Wohnbereich**

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnräume sind aus Kunststoff und erhalten eine Wärmeschutzverglasung nach Vorgaben der Bauphysik. Alle Fenster- und Fenstertürelemente erhalten im Erdgeschoss eine Einbruchsicherung in Anlehnung an RC2.

Alle bodentiefen Fenster im Erdgeschoss erhalten im Bereich der Terrassen, vorgelagert Entwässerungsrinnen mit Abdeckrosten aus verzinktem Stahl, Edelstahl oder Kunststoff.

Die Fensterelemente werden anhand der Detailplanung des Architekten als Einzelelemente gemäß Schallschutzanforderung mit einem Öffnungsflügel mit Dreh-Kippfunktion zur Ausführung kommen. Der RAL-Farbtone erfolgt nach Bemusterung durch den Bauträger. Dies gilt ebenso für die Aluminium-Fensterbänke im Außenbereich.

### **4.8.2 Fenster Treppenhaus**

Die Fenster im Treppenhaus erhalten ebenfalls eine Wärmeschutzverglasung nach Vorgabe des Bauphysikers. Die Gestaltung obliegt der Galic Projekt GmbH und wird in Zusammenarbeit mit den Architekten festgelegt.

#### **4.9 Dachkonstruktion**

Das Gebäude erhält ein Flachdach auf einer Stahlbetondecke. Die Dämmstärke richtet sich nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises. Die Entwässerung der Dachflächen und Dachterrassen erfolgt über Ausläufe, die in Einlaufkästen münden. Diese werden an die außenliegenden Fallrohre angeschlossen. Die Balkonentwässerungen werden ebenfalls an außenliegende Fallrohre angeschlossen. Alle Fallrohre und Regenrinnen werden aus Titan-Zinklech mit entsprechenden Formteilen geliefert und montiert. Die Standrohre sind aus verzinktem Stahlrohr mit Reinigungsklappe.

#### **4.10 Entsorgungskonzept**

Die Positionierung der Abfallcontainer für die Wohnungen wird dezentral vorgesehen. Die Gestaltung der Einfriedung für die Abfallcontainer wird von der Galic Projekt GmbH getroffen.

## **5 Innenausbau**

### **5.1 Treppenhäuser**

Im Treppenhaus wird Betonwerkstein und/oder Naturstein nach Wahl durch die Galic Projekt GmbH verlegt. Aus dem gleichen Material werden die Sockel der Treppenläufe, Podeste, Flure hergestellt. Das Farbkonzept der Treppenhauswände wird gemeinsam durch die Galic Projekt GmbH und dem Architekten getroffen. Geplant sind hell angelegte Wandflächen.

### **5.2 Innenoberflächen**

Die Innenoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche versehen und als Untergrund für Tapeten und Fliesen vorbereitet. Die Stöße eventuell vorhandener Filigrandecken werden gespachtelt. Die Stöße der Gipskartonständerwände werden zur Aufnahme von Tapeten gespachtelt und geschliffen.

Die Unterseiten der Treppenläufe, der Podeste und die Wangen im Treppenauge werden glatt gespachtelt. Die Decken werden mit anstrichfähiger Untersicht hergestellt und die Fugen gespachtelt.

### **5.3 Maler- und Tapezierarbeiten**

Die Innenwände werden mit Malervlies versehen und mit weißer Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Untersichten der sichtbaren Stahlbetondecken EG bis DG erhalten an den Stößen eine Spachtelung oder in Teilbereichen einen einlagigen Gipsfertigputz. Sie werden mit Malervlies tapeziert und erhalten ebenso einen weißen Dispersionsanstrich. Das Gemeinschaftstreppenhaus erhält im geputzten Bereich, an den Unterseiten und Wangen im Treppenauge des Treppenlaufs einen weißen Anstrich. Die Decken und Wände im Kellergeschoss werden in einem hellen Ton angelegt. Die Farbgestaltung obliegt der Galic Projekt GmbH und wird von dieser festgelegt.

### **5.4 Fliesen- und Plattenarbeiten**

Die Bodenflächen der Küchen, Abstell-, HWR-Räume, Bäder / Duschbäder und WC-Räume erhalten geklebte keramische Bodenfliesen des Formats 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm, die im Dünnbettverfahren, als Wahlleistung der Erwerber, verlegt werden.

Die Wände in den Bädern, Duschbädern als auch in WC-Räumen werden ebenfalls mit Fliesen des Formats 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm versehen. Im Bereich der Bade- und Duschwanne werden die Fliesen im Spritzwasserbereich raumhoch verlegt, ansonsten umlaufend bis zur Höhe der Vorwandinstallationsfläche einschließlich Horizontalfläche (ca. 1,20 m ab Fertigfußboden). Die Fensterbänke in den Bädern werden sofern vorhanden, ebenfalls verflies. Die Abdichtung von Innenräumen wie Bäder, Duschbäder und Nassräumen erfolgt nach der neuen Abdichtungsnorm. Je nach Wassereinwirkungsklasse sind in (Tür-) Zugängen Schwellenabschlüsse mit Niveauunterschied von min. 1 cm zu planen. Werden Badezimmer barrierefrei (Duschflächen mit Bodenablauf / Rinne) nach Wunsch des Erwerbers ohne Duschkabinen/-abtrennungen ausgeführt, ist spätestens bei Käuferwunschkündigung eine Enthaltungserklärung abzugeben.

Die Dusch- und Badewannenkörper werden an den freistehenden Seiten verflies. Die Fugenfarbe wird passend zur Fliese, vom ausführenden Fliesenleger gewählt. Der Käufer kann im Rahmen der Kundensonderwünsche eine eigene Farbauswahl der Fugen treffen. Mögliche Mehrkosten werden anschließend vom ihm selbst übernommen. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertragspartner des Bauträgers.

Bei den zur Ausführung kommenden Boden- und Wandfliesen wird als Fliesen-Materialpreis ein Bruttolistenpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup>, angesetzt. In den vorgenannten m<sup>2</sup>-Preis sind die Kosten für Mosaik, Bordüren, Wandfliesen in Küchen und ähnliches Material nicht eingerechnet. Sie können im Zuge der Käufersonderwünsche mehrpreispflichtig hinzugefügt werden. Grundlage für diese Berechnung sind die empfohlenen Bruttolistenpreise der Hersteller. Eine Vergütung bei Auswahl günstigerer Fliesen erfolgt nicht. Bei Auswahl kleinerer oder größerer Fliesenformate müssen die entstehenden Mehrkosten bei der Verlegung vom Käufer übernommen werden.

## **5.5 Parkettarbeiten**

Alle Wohn- und Schlafzimmer, Dielen/Flure sowie anders bezeichnete Innenräume erhalten einen Parkettboden. Der Parkettboden als Fertigparkett wird nach Wahl des Erwerbers vollflächig verklebt. Die Verlegung erfolgt parallel. Der Materialpreis wird mit einem Bruttolistenpreis von 50,00 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Wählt der Erwerber einen höheren Materialpreis aus, so trägt er den Differenzbetrag im Rahmen der Kundensonderwünsche. Eine Vergütung bei Auswahl günstigerer Parkettböden erfolgt nicht. Weitere Mehrkosten, wie z.B. durch zusätzliche Ölauftragung können bei Wunsch entstehen. Die rechteckigen Sockelleisten, mit den Maßen 58x16x2500 mm – H x B x L, sind seidenmatt weiß lackiert und bestehen aus MDF. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertragspartner des Bauträgers.

## **5.6 Türen**

### **5.6.1 Hauseingangstür**

Die Gestaltung der Hauseingangstür und Klingelanlagen, Positionierung von Briefkästen und Video-Sprechanlagen obliegt der Galic Projekt GmbH und wird von dieser unter architektonischen Gesichtspunkten in Zusammenarbeit mit dem Architekten festgelegt. Da die Hauseingangstür im Notfall als Fluchtweg dienen, dürfen diese nicht abgeschlossen werden.

### **5.6.2 Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einer weißen, kunststoffbeschichteten Holzumfassungszarge, die der Einbruchhemmung RC2 entsprechen. Sie werden in schallhemmender Ausführung mit Mehrfachverriegelung, Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf als Schutzbeschlag, weiß, mit integriertem Zylinderziehschutz, Weitwinkelspion und Bodendichtungsprofil eingebaut. Die Höhe der Türblätter beträgt ca. 2,11 m.

### **5.6.3 Innentüren der Wohneinheiten**

Die in Weißlack ausgeführten Innentüren werden als Röhrenspantüren mit einer Holzumfassungszarge und je einen Schlüssel eingebaut. Wegen der eingesetzten Lüftungsanlage, erhalten die Türen einen notwendigen Unterschnitt. Die Größe des Unterschnittes erfolgt nach Angabe der Fachplaner. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertragspartner des Bauträgers.

### **5.6.4 Stahl-/Brand-/Rauchschutztüren**

Die Türen im Untergeschoss des Gebäudes werden nach Vorgabe des Brandschutzkonzeptes als selbstschließende Stahlnormtüren, T30, T30-RS bzw. RS-Türen mit Stahlzargen eingebaut. Die Oberfläche der Türen in Bezug auf die Farb-Lackierung wird von der Galic Projekt GmbH bestimmt.

## **6 Sanitärinstallation**

### **6.1 Kalt- und Warmwasser**

Die Hausanlage erhält einen zentralen Wasseranschluss in entsprechender Größe, welcher an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit Hauptwasserzähler gebunden ist. Die Versorgung der Wohneinheiten mit Kaltwasser erfolgt über Edelstahlrohre bzw. Mehrschichtverbundrohre, die gegen Schwitzwasser und Wärmeverluste gedämmt werden.

Die wohnungsbezogene Verbrauchsmessung in den Wohneinheiten erfolgt über Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser in jeder Wohnung. Die Gesamtwasserverbrauchsmessung wird im Untergeschoss (Hausanschlussraum) vorgenommen. Die Messeinrichtungen werden auf Leasing- oder Mietbasis eingebaut. Sollte aufgrund der Beschaffenheit des vorhandenen Trinkwassers die Notwendigkeit einer Enthärtungs- (sehr hartes Wasser) oder Druckerhöhungsanlage entstehen, wird diese eingebaut. Eine Legionellenprüfung der Wasserleitungen ist spätestens 12 Monate nach Inbetriebnahme durch die WEG zu veranlassen.

### **6.2 Außenzapfstellen**

Alle Erwerber einer EG-Wohneinheit bzw. Penthouse-/Dachgeschosswohnung erhalten je einen Außenzapfstellenanschluss mit Schlauchverschraubung an der Terrasse. Hat ein Erwerber in seiner Wohneinheit mehr als eine Terrasse, entscheidet die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit den Fachplanern über den Positionsanschluss der Zapfstelle an einer Terrasse. Es werden frostsichere Außenarmaturen eingebaut. In wieweit weitere frostsichere Gemeinschaftszapfstellen zum Einsatz kommen, entscheidet die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit dem ausführenden Architekten.

### **6.3 Küchen**

In der Küche werden Warm- und Kaltwasserleitung mit verchromten Eckventilen als Anschlussvorrichtung für Spülmaschine und Ablaufleitungen eingebaut. Bei einer außerplanmäßigen Verlegung der Wasserleitungen durch den Erwerber, hat dieser den Mehraufwand nach erfolgter Prüfung der Machbarkeit durch Fachplaner/Ingenieure zu tragen.

### **6.4 Badezimmer und Gäste WC**

Die Ausstattung der Badezimmer wird in der im Anhang festgelegten Ausstattungsvariante festgelegt.

Jede Wohneinheit erhält folgende Ausstattungen:

- je 1 Waschtisch in entsprechender Größe für Bad, Gästebad bzw. WC (wohnungsabhängig)
- je 1 Tiefspül-Wand-WC für Bad, Gästebad, bzw. WC (wohnungsabhängig)
- 1 Badewanne bzw. begehbare Dusche mit Rinne für Bad oder Gästebad (wohnungsabhängig)

Duschkabinen, Badheizkörper sowie anderweitige Sanitärobjekte können im Rahmen der Käuferwünsche mehrpreispflichtig hinzugebucht werden. Die Abrechnung bei Abwahl der Standardauswahl durch anderweitige Objekte/Armaturen erfolgt auf Basis der Bruttolistenpreise der örtlichen Baufachhändler. Eine Vergütung bei Auswahl günstigerer Objekte erfolgt nicht. Die Fugen zwischen Wand und Sanitärobjekten werden dauerelastisch mit Silikon verfugt. Zur Ausführung kommen nur Materialien vom Vertragspartner des Bauträgers.

## **7 Heizung und Lüftung**

### **7.1 Heizungstechnik / Warmwasserbereitung**

Die Wärmeversorgung wird mittels Luft/Wasser-Wärmepumpe geplant. Die Leistung der zu installierenden Luft/Wasser- Wärmepumpen wird nach Angaben der Fachplanung dimensioniert. Im UG befindet sich ein Heizungsraum, in dem weitere Anlagenteile aufgestellt sind. Die Galic Projekt GmbH weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistungsdauer von 5 Jahren und zur Sicherstellung des störungsfreien Betriebes für die Heizungsanlage ein Wartungsvertrag notwendig ist. Dieser ist durch die WEG zu beauftragen, sowie die Kosten dafür zu tragen.

### **7.2 Lüftung**

#### **7.2.1 Keller- und Tiefgaragenlüftung**

Die Tiefgarage wird über einen natürlichen Luftstrom be- und entlüftet. Die Außenluftnachströmung erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt und Frischluftschächte.

#### **7.2.2 Wohnraumlüftung**

Für die Be- und Entlüftung der Wohnungen sind Wohnungs-Lüftungsgeräte geplant. Die Außenluft wird über die Außenwände herangeführt. Die Zuluft in die Wohnräume wird über feuchtegesteuerte Zuluftelemente dezentral eingebracht. Die Abluftleitungen werden in die Installationsschächte der Bäder, bzw. der Abstellräume installiert. Da die Lüftungsanlage mit Unterdruck arbeitet, sind Küchenabluflhauben nicht zugelassen.

## **8 Elektroinstallation**

### **8.1 Allgemeines**

Die Ausführung der gesamten Elektroanlage erfolgt nach den einschlägigen DIN VDE/EVU Bestimmungen. Die Zähleranlage wird im jeweiligen Hausanschlussraum installiert und an die Zuleitung des Versorgungsunternehmens angeschlossen.

Die Verteilung der Endstromkreise erfolgt in den Wohnungen. Die genaue Anordnung und Ausführung der Unterverteilung werden durch die Galic Projekt GmbH festgelegt. Änderungen durch die Käufer an dieser Festlegung sind nicht möglich. Der Stromverbrauch des Gemeinschaftseigentums wird über Gemeinschaftszähler gemessen.

Alle Fenster der Wohnungen werden mit elektrisch betriebenen Rollläden oder Jalousien ausgestattet. Hierzu sind Jalousien-/Rollladentaster ohne Zentralbefehl in den einzelnen Zimmern vorgesehen.

Die Verlegung der Kabel und Leitungen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wenn nichts anderes vermerkt, gelten folgende Maße zwischen Oberkante Fertigfußboden und Gerätemitte:

- Schalter und Taster sind in Höhe ca. 110 cm vorzugsweise neben den Türen in senkrechter Installationszone anzuordnen,
- Steckdose allgemein sind in Höhe ca. 30 cm anzuordnen,
- Steckdosen mit Arbeitsfläche in der Küche in Höhe ca. 115 cm mittig bzw. 20 cm über der Arbeitsfläche,

- Wandauslässe in Höhe ca. 165 cm.

## **8.2 Ausstattung der Wohneinheiten**

In den Wohneinheiten kommt in Anlehnung an die RAL-RG678 der Ausstattungswert 1 zur Ausführung. Die Installation erfolgt mit dem Schalterprogramm Busch Jäger Balance SI oder GIRA Standard 55 in reinweiß nach Wahl der Galic Projekt GmbH. In den Technikräumen erfolgt die Installation auf Putz. Das Schalterprogramm wird ebenfalls nach Wahl des Bauherrn getroffen.

## **8.3 Treppenhäuser, gemeinschaftliche UG-Räume**

In den Verkehrswegen, der Schleuse und in der Tiefgarage werden Deckenleuchten montiert, die berührungslos über Bewegungsmelder geschaltet werden. Die genaue Anordnung wählt die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit den Fachplanern/Ingenieuren.

## **8.4 Telefonanschluss**

Es wird ein Telefonhausanschluss nach Vorgaben der Deutschen Telekom eingebaut. Die Beantragung und die Einrichtung des Telefonanschlusses erfolgen durch den Erwerber selbst.

## **8.5 Video-Hauskommunikationsanlage**

Jede Wohnung erhält eine Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem. Vor jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster installiert. In den Wohnungen wird eine Videosprechstelle mit integriertem Taster zum Öffnen der Haupteingangstür angebracht. Deren genaue Anordnung wählt die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit den Fachplanern/Ingenieuren.

## **8.6 Brandmeldung**

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie in den Fluren werden jeweils voneinander unabhängige batteriebetriebene Rauchmelder an die Decke montiert.

## **9 Aufzugsanlage**

In den beiden Treppenkernen ist jeweils ein Aufzug geplant. Den Hersteller, die Kabinenausführung, Tableaus etc. wählt die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit den Architekten.

## **10 Sonderwünsche**

Im Rahmen des zu verzeichnenden Baufortschrittes können Sonderwünsche und Änderungen gegenüber der vorstehend beschriebenen Ausführung berücksichtigt werden, dies jedoch nur insoweit ausschließlich das Sondereigentum der Erwerber betroffen ist und keine Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum oder Sondereigentum Dritter erfolgen. Sonderwünsche der Käufer sind der Galic Projekt GmbH so frühzeitig wie möglich in schriftlicher Form mitzuteilen, so dass der Verkäufer diese rechtzeitig prüfen kann. Denn wenn hierüber eine Einigung zustande kommt – eine irgendwie geartete Verpflichtung des Verkäufers besteht in diesem Zusammenhang nicht -, sollen die Sonderwünsche nach Möglichkeit bereits in den notariellen Kaufvertrag einbezogen werden. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass diejenigen Sonderwünsche, die bereits vor Verbriefung vereinbart worden sind, unbedingt auch vollständig Eingang in den entsprechend notariellen Kaufvertrag zu finden haben. Ansonsten wäre ein solcher Vertrag unwirksam, da hinsichtlich der Sonderwünsche die notarielle Form nicht gewahrt wird. Es ist auch deshalb nicht möglich, auf eine Verbriefung der Sonderwünsche zu verzichten, da diesbezüglich ebenfalls Grunderwerbssteuer zu entrichten ist, wenn die Sonderwünsche bereits feststehen. Dies darf nicht umgangen werden. Nachträglich vereinbarte Sonderwünsche wiederum ändern die ursprünglich geschlossenen vertraglichen Verpflichtungen, weshalb der Verkäufer diese ablehnen kann. Solche nachträglich vereinbarten Sonderwünsche bedürfen zu ihrer Wirksamkeit unbedingt der schriftlichen Bestätigung durch Käufer und Verkäufer. Der Verkäufer kann verlangen, dass diese Sonderwünsche direkt mit dem an der Baustelle eingesetzten Generalunternehmer vereinbart und abgewickelt werden. Die Galic Projekt GmbH übernimmt in diesem Fall keinerlei Mängelhaftung für diese Leistungen. Die Herstellung der Wohneinheit verlängert sich um die Dauer der Herstellung für Sonderwünsche.

Sonderwünsche verlängern generell die Zeit der Fertigstellung. Durch Sonderwünsche entstehende Mehrkosten trägt der Erwerber. Einen Anspruch des Erwerbers auf Gutschrift einer entfallenen Leistung über den Wert der neuen bzw. zusätzlichen Leistung hinaus, besteht nicht. Sämtliche im Zusammenhang mit Sonderwünschen zusätzlich entstehenden Kosten für Planungen, Tekturen, Bauleiter sind vom Käufer zu tragen. Der Generalunternehmer erhebt für seine Leistungen sowie für die von ihm beauftragten Leistungen durch Subunternehmer einen sogenannten GU-Zuschlag von 15%.

Folgende Stundensätze gelten als vereinbart:

Architekt oder Ingenieur (Fachplaner):	90 EUR netto
Projektleitung/Bauleitung:	90 EUR netto
Bauzeichner:	50 EUR netto

## 11 Allgemeines

Der Verkäufer kann Bauteile abweichend von dieser Baubeschreibung ausführen, wenn sich die Abweichungen als notwendig oder sinnvoll erweisen, oder wenn sie auf behördlichen oder gesetzlichen Auflagen beruhen.

Mit Änderungen darf keine Qualitätsminderung zum Schaden des Käufers verbunden sein. Schächte und Leitungen die z.B. der Ver- und Entsorgung oder Be- und Entlüftung dienen, aber in den Planzeichnungen oder Verkaufsplänen nicht dargestellt sind, hat der Käufer hinzunehmen, soweit keine unzumutbare Einschränkung der Nutzbarkeit des Hauses, seines Wohnungseigentums oder ggfls. seiner Sondernutzungsfläche damit einhergeht.

Für Eigenleistungen/Änderungen ist der Erwerber selbst verantwortlich. Die Galic Projekt GmbH übernimmt keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr. Für eventuelle Schäden an Gebäudeteilen, welche durch Sonderwünsche des Erwerbers gegenüber Dritten (zum Beispiel Miteigentümer, Eigentümergemeinschaft) entstehen, haftet nicht die Galic Projekt GmbH, sondern derjenige Erwerber selbst, der die Vornahme der Eigenleistungen oder Sonderwünsche verursacht hat.

Sonderwünsche können in Abstimmung mit der Galic Projekt GmbH unter Berücksichtigung der Bau- und Terminabläufe, der behördlichen Bestimmungen und der technischen Abhängigkeiten umgesetzt werden. Bei fortgeschrittenem Bauprozess können Sonderwünsche nur ausgeführt werden, wenn diese den Bauablauf nicht behindern.

In einer eventuell erforderlichen Zusatzbeschreibung müssen von der vorstehenden Baubeschreibung abweichende Leistungen, Sonderwünsche und Gegenleistungen des Käufers, Ausführungen oder Ausführungsdetails sowie auch mündliche Vereinbarungen, um Gültigkeit zu erhalten, schriftlich festgelegt werden.

Sollten Pläne und Baubeschreibung voneinander abweichen, so gilt die Baubeschreibung als maßgebend.

Es können auch andere Produkte als die genannten verwendet werden, wenn diese nicht lieferbar sind. Die Ersatzprodukte müssen gleichwertig sein oder den Kunden besserstellen. Die Festlegung hierüber trifft die Galic Projekt GmbH in Abstimmung mit dem Architekten.

Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen, Fliesen und Parkettböden auftreten. Dies stellt keinen Mangel dar.

Durch Setzung im Estrich kann sich in gefliesten Bereichen die Silikonfuge zwischen Wand und Bodenbelag lösen. Hierbei handelt es sich um einen bautechnischen normalen Vorgang und nicht etwa um einen Mangel. Dies kann in jedem Neubau auftreten. Eine eventuell nach Jahren erforderliche Erneuerung oder Überarbeitung der entsprechenden Fuge obliegt dem Käufer. Fugen werden bei Materialwechsel dauerelastisch ausgeführt.

Die Badezimmer sind als moderne Wohnbäder konzipiert. Sie dienen der Pflege, Hygiene und der Regeneration. Sie sind somit keine Nassräume, d.h. sie verfügen über keinen Bodeneinlauf. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sehen jedoch vor, dass ein Wasserübertritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen zu vermeiden ist. Je nach Wassereinwirkungsklasse sind somit im Bereich von Türzugängen, Schwellenabschlüsse mit einem Niveauunterschied von mindestens 1cm vorzusehen. Dieser Schwellenabschluss stellt für viele Erwerber eine Stolperkante dar. Sofern eine Schwelle nicht gewünscht sein sollte, müssen die Erwerber eine zeitnahe Mitteilung an die Galic Projekt GmbH tätigen.

Zwischen Gipskartonplatten und massiven Wänden oder sonstigen unterschiedlichen Baustoffen können bauphysikalisch bedingt (z.B. durch unterschiedliche Austrocknung usw.) nachträglich Risse entstehen. Für die Standsicherheit des Gebäudes sind diese ohne Bedeutung. Auch durch sorgfältigste Planung und Ausführung können solche Risse nicht vermieden werden.

Ein unterseitiges Schlitzeln der Geschossdecken zwecks Leitungsführung Elektro, ist in den Wohneinheiten nicht zulässig. Es wird eine mehrkostenpflichtige Abhängung der Decke in Trockenbauweise empfohlen.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf Metall- und Holzteilen, besonders der Außenfassade, und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Türen- und Fensterbeschläge, Rollläden/Jalousien, Ventile, Teile der Heizung etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer.

Die Galic Projekt GmbH weist auf die im Gebäude verbleibende Restfeuchte mit einer restlichen Austrocknungszeit von ca. zwei Jahren. Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind.

Beauftragt der Käufer Fremdfirmen mit dem Einbau von Einbauküchen, Einbaumöbeln, Gardinenschienen etc., so dürfen diese Arbeiten erst nach Übergabe und Übernahme der Wohnung erfolgen. Dies gilt vor allem. Wenn der Käufer Sonderwünsche durchführen lässt, auch wenn diese Leistung durch eine vom Bauträger beauftragte Firma ausgeführt wird.

Die Darstellungen am Modell bzw. Bildvorlagen, sowie eventuelle Musterwohnungen geben einen Eindruck vom derzeitig beabsichtigten Erscheinungsbild des Bauvorhabens. Sie sind nicht Vertragsbestandteil. Die in den Grundrissen und vom Visualisierer eingezeichneten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum vertraglichen Lieferumfang, es sei denn sie werden ausdrücklich erwähnt.

Werk- und Detailpläne sind nicht geschuldet, auch wenn in der Baubeschreibung vereinzelt darauf Bezug genommen wird.

## 11.1 Anlagen

Hersteller	Objekt/Armatur	Modell/Serie	Bild
KALDEWEI 	Badewanne	Saniform	
KERAMAG 	Waschtisch Master Bad	Renova Nr. 1 Plan	
KERAMAG 	Handwaschbecken Gäste WC	Renova Nr. 1 Plan	
KERAMAG 	WC für Master Bad und Gäste WC	Renova Nr. 1 Plan	
KERAMAG 	WC-Sitz für Master Bad und Gäste WC	Renova Nr. 1 Plan	
Geberit 	Betätigungsplatte WC	Sigma 20	

