

## **Baubeschreibung für den Neubau von zwei Stadtvillen mit 6 WE und Tiefgarage**

Lindenstraße 8a Markkleeberg

### **Käuferbaubeschreibung**

Vorabzug 30.07.2024



*Abb. 1 Straßenansicht Lindenstraße / Beethovenstraße*

## Inhalt

01 Einleitung .....	3
02 Planung / Nebenkosten .....	7
03 Allgemeine Angaben .....	8
04 Erschließung / Hausanschlüsse .....	9
05 Brand-, Schall- und Wärmeschutz .....	9
06 Optische Anforderungen .....	9
07 Preisangaben .....	9
08 Erd- und Entwässerungsarbeiten .....	10
09 Gründung/Abdichtungsarbeiten .....	10
10 Außenwände/ Fassaden .....	10
11 Innenwände .....	10
12 Geschossdecken/ Treppenanlage .....	11
13 Dachkonstruktion/ Abdichtung .....	11
14 Fenster/ Rollläden .....	12
15 Türen und Schließanlage.....	13
16 Innenputz/ Trockenbau .....	13
17 Malerarbeiten .....	13
18 Bodenbeläge .....	14
19 Fliesenarbeiten .....	14
20 Metallbauarbeiten .....	15
21 Heizungsanlage .....	15
22 Sanitär .....	15
23 Lüftung.....	22
24 Elektroinstallation .....	22
25 Wechselsprechanlage .....	23
26 Grundreinigung .....	23
27 Außenanlagen .....	23
28 Technische Ausstattung .....	24
29 Sonderwünsche .....	24
30 Unterlagen .....	24
31 Hinweise .....	25
Abbildungsverzeichnis: .....	25

## 01 Einleitung

Die Grundstücks-/Erwerberrgemeinschaft Städtelner Straße Markkleeberg Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG, HGS Franke Lindenstraße 17 61440 Oberursel wird im Folgenden kurz "Verkäufer" und die Interessenten „Käufer“ genannt.

Das Baugrundstück liegt am Rande des sogenannten „Musikerviertel“ im Ortsteil Markkleeberg Ost der Gemeinde Markkleeberg in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze der Stadt Leipzig. Das Wohngebiet ist gekennzeichnet durch eine villenartige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern auf großzügigen durchgrüneten Grundstücken. Das nachfolgende Foto zeigt das Luftbild der näheren Umgebung des Baugrundstückes.

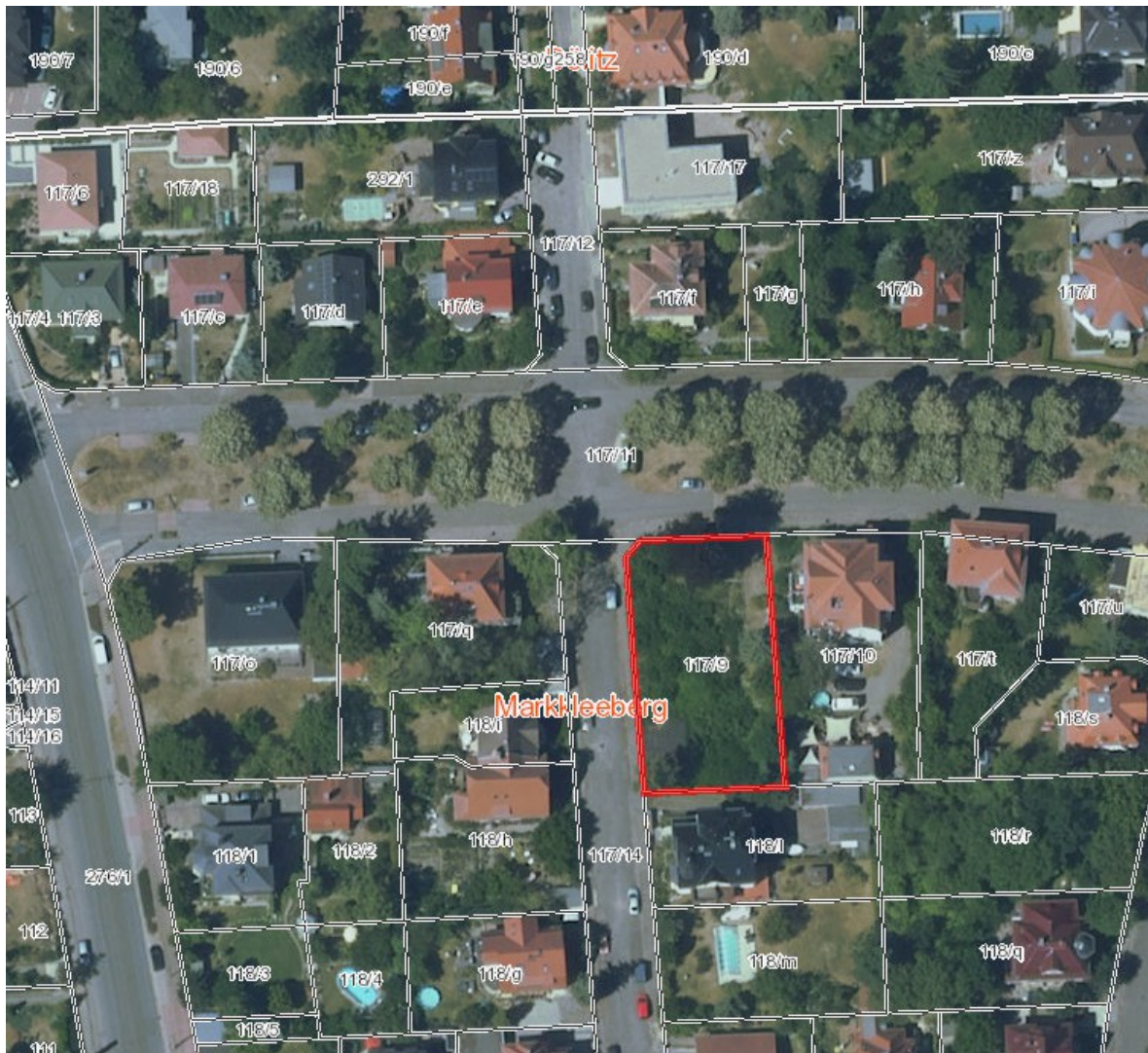


Abb. 2 Luftbild mit Markierung Baugrundstück



Das Baugrundstück wird über die Lindenstraße und die Beethovenstraße erschlossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe. Mit dem Pkw ist die Innenstadt von Leipzig über die Bornaische Straße oder die B2 innerhalb einer Viertelstunde zu erreichen.

Das nachfolgende Bild zeigt einen Ausschnitt aus den Freiflächenplan und die Lage der geplanten Stadtvillen auf dem Baugrundstück.

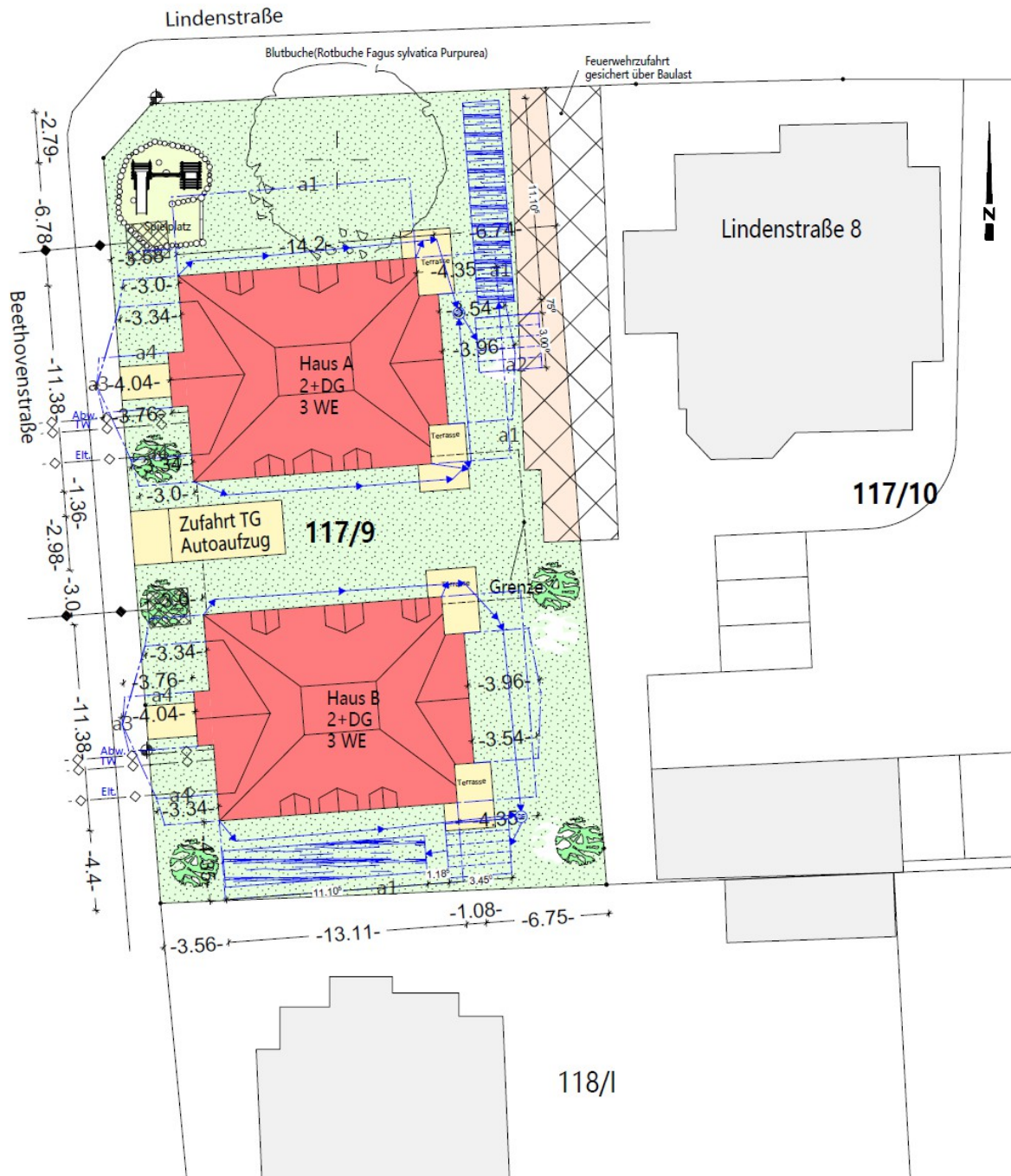
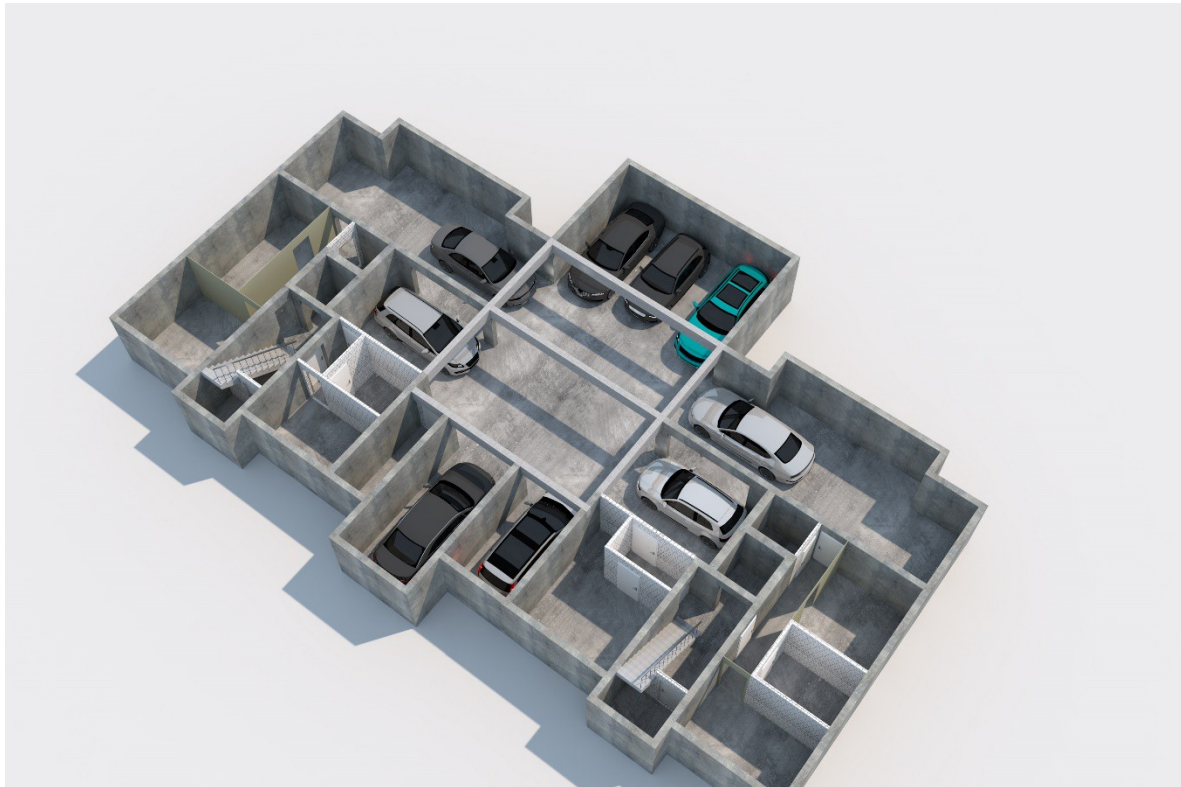


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan

Die beiden neu geplanten Gebäude orientieren sich entlang der Beethovenstraße über die auch die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine streng geschützte große Blutbuche. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Teilfläche des Baugrundstückes durch eine Baulast für eine Feuerwehrezufahrt zugunsten des Nachbargrundstückes Lindenstraße 8 in Anspruch genommen. Mit der Anordnung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage kann das restliche Grundstück großzügig begrünt werden. Einer modernen und nachhaltigen Mobilität Rechnung tragend, verfügen beide Untergeschosse über jeweils ein Fahrradabstellraum für ca. 12 Räder und je Wohnung über einen eigenen großzügigen Abstellraum.

**Der an der nördlichen Grundstücksgrenze dargestellte Kinderspielplatz ist nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung.**



*Abb. 4 Tiefgarage mit Darstellung der Stellplätze*

Da beide Gebäude über jeweils einen eigenen ebenerdigen Zugang und einen eigenen Aufzug verfügen sind alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Diese Baubeschreibung ist Grundlage für den geschuldeten Leistungsumfang und die in der Kaufpreisübersicht angegebenen Kaufpreise. Darüber hinaus gehende Leistungen sind schriftlich zu vereinbaren (siehe Änderungen/Sonderwünsche) und auf Nachweis zusätzlich zu vergüten.

Weiterer Bestandteil dieser Baubeschreibung sind eventuelle Auflagen der Bau- und anderer behördlicher Genehmigungen. Sofern von Ämtern, Behörden, Fachplaner Leistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen,

Grundstücks-/Erwerbbergemeinschaft Hauptstraße 95 Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG,  
HGS Franke Lindenstraße 17 61440 Oberursel

Neubau von zwei Stadtvillen mit 6 WE und einer Tiefgarage

Stand 30.07.2024

Grundrissänderungen, Änderungen der Fassaden und Außenanlagen usw. vor. Das gleiche gilt für notwendige Schächte und Abstellungen für die Heizungs-, Sanitär- und Gebäudeinstallation.

Das Bauvorhaben wird gemäß den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes, nach geprüfter Statik und genehmigten Architekturplänen errichtet. Der Verkäufer darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen, wenn diese den Gesamtcharakter der Villen nicht beeinträchtigen. Änderungswünsche seitens der Käufer sind rechtzeitig beim Verkäufer und dessen Architekten einzureichen. In diesem Zusammenhang ggf. entstehende Mehr-/Minderkosten sind durch den Verkäufer nachzuweisen. Die Bauzeit ist entsprechend anzupassen

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden jedoch nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen.

In den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Möbel dienen einem besseren Verständnis der Raumnutzungen und sind nicht Bestandteil des Angebotes.



*Abb. 5 Ansicht von Osten Gartenseite*



## 02 Planung / Nebenkosten

Die Wohnungsplanung wird mit dem Käufer auf Wunsch unter Hinzuziehung des Architekten besprochen und erläutert. Sie ist im Maßstab 1:100 Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Zum Leistungsumfang gehören folgende Architekten- bzw. Ingenieurleistungen:

- Erstellung Schnurgerüst
- Haustechnikplanung (Be- und Entwässerungszeichnungen, Heizlastberechnungen, Auslegung Heizung)
- Statische Berechnung inklusive Prüfstatik
- Nachweis nach GEG Stand 1.1.23 inklusive Energieausweis

Die entstehenden Kosten für die Baugenehmigung, sämtliche Prüfgebühren und Katastergebühren sowie Vermessergebühren sind Bestandteil des Angebotes.



*Abb. 6 Ausschnitt aus dem Grundriss Küche / Wohnen*

## 03 Allgemeine Angaben

Das Grundstück Lindenstraße 8a befindet sich in Markkleeberg im Ortsteil Markkleeberg Ost in einem durch Einfamilien- und villenartigen Mehrfamilienhäusern geprägten Wohngebiet. In fußläufiger Entfernung befindet sich der AGRA Park und im Anschluss das LSG des Leipziger Auwaldes. Das Nordufer des Markkleeberger Sees.

Die geplanten Villen befinden sich in 500m Entfernung zu einer Haltestelle der Stadtbahnlinie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe. In der näheren Umgebung bestehen sehr gute Einkaufsmöglichkeiten.

Erschlossen werden die Häuser über die Lindenstraße und Beethovenstraße. Die Tiefgarage kann über einen Autoaufzug zwischen den beiden Häusern über die Beethovenstraße erreicht werden. Es werden für beide Häuser insgesamt 8 Pkw – Stellplätze und 24 Fahrradstellplätze bereitgestellt.

Sämtliche Leistungen am oder im Haus werden schlüsselfertig, d. h. funktions- und betriebsbereit erbracht. Das Gebäude wird nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet. Die Baudurchführung erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften jeweils in der zum Baubeginn neuesten Fassung sowie nach der Bauordnung und deren ergänzenden Bestimmungen und Verordnungen, soweit nachfolgend keine anderen Festlegungen getroffen wurden.

Wohnflächen sind in Anlehnungen an die für preisgebundenen Wohnraum anzuwendende Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt. Dabei werden alle Räume zu 1/1, alle Terrassen und Balkone zu ½ berücksichtigt. Jede Wohnung verfügt über zwei großzügig geschnittene Balkone.

Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Käufers zur Reduzierung der Wohnfläche führen, geht dies nicht zu Lasten des Verkäufers. Ergänzungen und Änderungen soweit sie sich aus der weiteren Durcharbeitung des Bauvorhabens ergeben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Diese Baubeschreibung stellt die Grundlage für das vereinbarte Bausoll dar und wird u. a. ergänzt durch Einzelheiten, die sich aus den Entwurfsplänen des Architekten, statischen Berechnungen und Plänen ergeben.

Weiterer Bestandteil dieser Baubeschreibung sind die Auflagen der Baugenehmigung und anderer behördlicher Genehmigungen.



## 04 Erschließung / Hausanschlüsse

Der Zugang zu den Villen erfolgt über die Beethovenstraße. Die Gebäude werden durch die für den Standort zuständigen Versorgungsunternehmen im Auftrag des Verkäufers mit den Medien, Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon und einen Breitbandanschluss. Die Koordination obliegt dem Verkäufer. Das Regenwasser der Gebäude wird gesammelt und in einer Rigole und Retentionsfläche versickert. Die Herstellung des Hausübergabepunktes für den TV-Kabelanschluss und die Telekommunikation bis in den Hausanschlussraum ist im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Ein TV-Kabelanschluss ist abhängig von der Der Käufer schließt je nach Bedarf einen individuell zugeschnittenen Versorgungsvertrag direkt mit dem Netzbetreiber auf seine Kosten ab. Die bis zur Anschlussstelle erforderliche Infrastruktur im Gebäude ist im Leistungsumfang enthalten. Die Anschlussdose und evtl. Signalverstärker werden vom Netzbetreiber eingebaut und gehören somit zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis und nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Gasanschlüsse in den Küchen sowie eine Satellitenanlage sind nicht vorgesehen.

## 05 Brand-, Schall- und Wärmeschutz

Alle Schlaf- und Kinderzimmer und Wohnräume werden mit autarken Rauchmeldern ausgestattet. Weiterhin sind sämtliche Auflagen der Brandschutzprüfung im Leistungsumfang enthalten.

Das Gebäude wird mit erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109-2018 Beiblatt 2 ausgeführt.

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG 2020) zum Zeitpunkt des Bauantrages werden eingehalten bzw. unterschritten.

## 06 Optische Anforderungen

Für die Oberflächenbeschaffenheit von Innenputz und Trockenbauwänden wird eine erhöhte Qualitätsklasse (Q3) vorgesehen. Tapeten oder andere Wandbeschichtungen sind nicht vorgesehen.

## 07 Preisangaben

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Brutto-Materialpreise zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Sie beinhalten grundsätzlich die zurzeit der Errichtung voraussichtlich geltende MwSt. in Höhe von 19 % und den Gemeinkosten des Verkäufers.

Das Erwerben von Materialien durch den Kunden bei Händlern, welche nicht als Vertragspartner des oben genannten Verkäufers gelistet sind, ist dem Käufer untersagt.

## 08 Erd- und Entwässerungsarbeiten

Durchführung der erforderlichen Erdarbeiten auf Grundlage der statischen Berechnungen und des geologischen Gutachtens. Baugrubenaushub und Mutterboden werden wieder verwendet, überschüssiges Material wird entsorgt. Grundleitungen / Entwässerungsleitungen werden entsprechend dimensioniert, aus PVC-Rohr eingebaut und mit einem Übergabeschacht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## 09 Gründung/Abdichtungsarbeiten

Das Gebäude wird auf einer tragenden Stahlbetonplatte, alternativ auf Streifen- und Einzelfundamenten gegründet. Die notwendige Gründung ergibt sich aus dem geologischen Gutachten und aus der Gebäudestatik.

Das Gebäude erhält eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 4 gegen nichtdrückendes Wasser.

## 10 Außenwände/ Fassaden

Sämtliche tragende Außenwände werden in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk nach Angabe des Statikers ausgeführt. Die Außenwandflächen des Gebäudes erhalten ein Wärmedämmverbundsystem, verputzt, Farbe gemäß Farbkonzept. Dabei sind Farbtöne zu wählen die zu keinen thermischen Problemen hinsichtlich der Fassadenüberhitzung führen. Die Innenoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q3) versehen.

## 11 Innenwände

Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk hergestellt und mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q3) versehen. Nicht tragende Innenwände werden aus mindestens 10 cm Gipswandbauplatte oder Trockenbauständerwänden beidseitig doppelt beplankt mit innenliegender Mineralfaserdämmung, Oberfläche gespachtelt (Oberflächenqualität Q3), hergestellt.

## 12 Geschossdecken/ Treppenanlage

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken oder als Fertigteildecken gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Darauf wird ein schwimmend verlegter Zementestrich mit erforderlicher Trittschall- und Wärmedämmung aufgebracht. Die Treppenanlage im Treppenhaus wird als Massivtreppe ausgeführt. Zwischen der Treppe und Wandflächen ist ein Zwischenraum zulässig. Die Geländer der Treppen werden als Metallgeländer mit einem Edelstahlhandlauf ausgeführt. Das Geländer wird pulverbeschichtet nach Farbkonzept.

## 13 Dachkonstruktion/ Abdichtung

Die Villen erhalten Sattel- und Mansarddächer. Die tragende Dachkonstruktion wird als zimmermannsgerechte Holzkonstruktion entsprechend den Vorgaben des Statikers unter Einhaltung aller hierfür geltenden Vorschriften und Richtlinien ausgeführt. Die Dämmung erfolgt mit Mineralfaserdämmmatten oder gleichwertigen Systemen gemäß Wärmeschutznachweis.

Die Balkone werden nach Flachdachrichtlinien ausgeführt. Sie erhalten einen Holzbelag aus europäischer Robinie, Akazie, geölt.



*Abb. 7 Beispiel für einen Balkonbelag aus Robinie*

Die Terrassen im EG erhalten einen Belag aus Natursteinen. Die Dachdichtung erfolgt nach DIN 18531-5. Alle Dachflächen werden ordnungsgemäß durch Abläufe, Notüberläufe, Einlaufkästen etc. entwässert und erhalten Regenfallrohre aus Titanzink. Die Abläufe werden revisionierbar ausgeführt. Standrohre werden in Stahl mit Reinigungsöffnung ausgeführt. Nicht direkt zugängliche Dachflächen werden als extensiv begrüntes Dach ausgeführt.



## 14 Fenster/ Rollläden

Fenster und Fensterelemente (Dreh-Kipp-Drehflügel, Balkon/Terrassentüren, Füllungselemente und Fensterverglasungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden aus Aluprofilen, einfarbig mit Dreifachisolierverglasung eingebaut. Es sind prinzipiell Fenstertüren als Dreh-Kipp-Türen vorgesehen. Die Oliven der Fenster und Fenstertüren werden in Edelstahl passend zu den Innentürbeschlägen (z. B. Hoppe Amsterdam) montiert. Im Erdgeschoss werden die Fenster und Außentüren in der Widerstandsklasse RC 2 nach DIN EN 1627 ausgeführt. Die Balkontüren erhalten außen einen zusätzlichen Haltegriff. Der  $U_w$ -Wert der einzubauenden Fenster entspricht den Berechnungen des Wärmeschutznachweises. Fenster ohne gemauerte Brüstung / Brüstungsgeländer erhalten einen Querriegel und eine absturzhemmende VSG – Verglasung.



Abb. 8 Fenstergriff Hoppe Amsterdam Edelstahl

Die Schallschutzklasse der Fenster richtet sich nach dem Schallschutznachweis des Gebäudes.

Sämtliche Fenster/ Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Innenfensterbänke in Marmor Jura, wobei alle Kanten sowie Front- und Oberseite poliert auszuführen sind. Fensterbrüstungen in Bädern mit Tageslicht werden mit dem Material der Wandfliesen gefliest.

Die Ausführung der Außenfensterbänke erfolgt im Titanzink oder Aluminium (farbig/eloxiert) als Spenglerarbeit.

Alle Fenster erhalten Außenraff-

## 15 Türen und Schließanlage

Die Haustür, Aluminium System Schüco oder glw., mit Glaselementen, erhält sowohl innen als auch außen eine Sicherheitsdrückergarnitur aus Edelstahl Hoppe Amsterdam. Die Hauseingangstüren werden in, Klimaklasse 3, SSK 2 mit 3fach Verriegelung und Schließanlagenzylinder (z. B. EVVA dpi oder ähnliches) mit Stahlzarge eingebaut. Die Türen erfüllen die Anforderungen RC 2 nach DIN EN 1627.

Alle Wohnungseingangstüren, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse SSK 2, Hersteller Garant, Oberfläche Weißlack oder geichwertig, mit 3fach Verriegelung und Schließanlagenzylinder (z. B. EVVA dpi oder ähnliches) mit Stahlzarge. Die Türen erfüllen die Anforderungen RC 2 nach DIN EN 1627.

Alle Innentüren, Hersteller Garant, Normtür Typ 1 ohne Lichtausschnitt mit Holzumfassungszarge, Oberfläche CePaL. Als Beschläge erhalten die Türen 2 teilige Bänder, Einsteckschlösser und WC-Schlösser sowie Drückergarnituren mit Rosette (z. B. Hoppe Amsterdam), passend zu Fensteroliven. Falls erforderlich, werden in den Türen Lüftungsgitter eingebaut.

Jedes Haus erhält eine eigene Schließung, es werden je Wohnung 5 Einzelschlüssel ausgehändigt. Die Innentüren erhalten alle Buntbartschlösser.

## 16 Innenputz/ Trockenbau

Alle Mauerwerks- oder Stahlbetonwände ab Erdgeschoss erhalten einen Innenputz als Kalk-Gips-Putz bzw. Maschinengipsputz, Oberfläche glatt (Oberflächenqualität Q3). Teilweise werden neu zu erstellende Innenwände gemäß Planung als Trockenbauständerwände nach DIN 4109 errichtet. Installationswände und

Vorwände werden als Trockenbau erstellt. Bei technischer Notwendigkeit (z. B. Leitungsverlegung) können in Bädern, WCs, Küchen, Fluren etc. Zwischendecken aus Gipskarton zum Einbau kommen. Dabei verringert sich die Raumhöhe um 15-20 cm.

## 17 Malerarbeiten

Die Untersichten der Stahlbetondecken werden anstrichfertig gespachtelt, Oberflächenqualität Q3.

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe deckend gestrichen, Farbton weiß oder helle Tönung nach Wahl Käufer.

## 18 Bodenbeläge

Alle Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer und Flure erhalten einen Bodenbelag aus Zweischichtparkett Eiche Fabrikat Hinterseer Parat Vintage190 Eiche Rustikal, Nuttschicht ca. 3mm, vollflächig verklebt, geeignet für Fußbodenheizung, Materialpreis ca. 50,00€/m<sup>2</sup> brutto. Die Randbereiche werden mit einer Sockelleiste profiliert/gerade passend zum Bodenbelag ausgeführt.



*Abb. 9 Beispiel Parkett Hinterseer Eiche DOS Standard*

Die Fußböden in Bädern, WC und Küchen erhalten einen Fliesenbelag, Materialpreis bis 40 €/m<sup>2</sup> brutto.

Die Böden in den Abstell- und Hausanschlussräumen werden mit Fußbodenfliesen, Materialpreis bis 20 €/m<sup>2</sup> brutto, gefliest.

Die Verfugung erfolgt in Weiß, lichtgrau oder grau passend zur ausgewählten Fliese. Badewannen oder Duschtassen werden, wo erforderlich, eingefliest.

## 19 Fliesenarbeiten

Die Wände der Bäder werden bis zu einer Fliese über der Türzarge gefliest. Die genaue Aufteilung richtet sich nach dem Fliesenspiegel. Abstufungen der Fliesen in geringer Höhe außerhalb der Nassbereiche aus gestalterischen Gründen sind möglich. Hierzu wird vom Architekten eine detaillierte Badplanung mit Fliesenspiegel angefertigt. Es kommen hochwertige Fliesenbeläge, mit einem Materialpreis bis 40 Euro/m<sup>2</sup> brutto zur Ausführung. Für die vorbeschriebenen



Wand -und Bodenbeläge sind mittelformatige Fliesen mit einer Kantenlänge bis zu 60cm vorgesehen. Für größere Formate wird nach Bemusterung ein Verlegezuschlag erhoben, das gleiche gilt für Kleinformate für Fliesen mit einer Kantenlänge kleiner 15cm.

Spritzwasserbelastete Wand- und Fußbodenbereiche in Bad- und WC Räumen erhalten eine Streichisolierung zweikomponentig mit Gewebereinlagen in den Übergängen unter dem Fliesenbelag. Notwendige Schienen sind aus Edelstahl.

## 20 Metallbauarbeiten

Sämtliche Außengeländer der Balkone, Loggien und bodentiefe Fenster im 1.OG und DG werden als Stahlkonstruktion feuerverzinkt und pulverbeschichtet mit Edelstahlhandläufen eingebaut.

## 21 Heizungsanlage

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Erdwärmepumpe der neuesten Generation mit einer Solarkollektorenunterstützung.

Eine zusätzliche Legionellenschaltung gemäß gesetzlichen Vorschriften wird vorgesehen. Die Warmwasserbereitung wird über eine Kollektoranlage unterstützt. Alle Rohrleitungen werden verdeckt in Kupfer/ Kunststoff/ Edelstahl verlegt. In allen Räumen wird eine auf den Wärmeerzeuger abgestimmte Fußbodenheizung mit angepasster Vorlauftemperatur, z. B. Cosmo-Roll auf Wärmedämmung und zusätzlicher Trittschalldämmplatte, sowie Heizestrich (Zementestrich) eingebaut. Die Temperaturregelung erfolgt über Raumthermostate in UP-Ausführung.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone eingesetzt.

Es werden keine zusätzlichen Schornsteine für Feuerstätten mit festen Brennstoffen wie Kamine oder Kaminöfen eingebaut.

## 22 Sanitär

Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Edelstahl, Kunststoff oder anderem geeigneten Material, Abwasserrohre als SML-Rohr (Steigleitung) bzw. in Kunststoff unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen ausgeführt. Wenn aus Schallschutzgründen notwendig, wird die Verrohrung als Vorwandinstallation ausgeführt. Die Installation erfolgt in allen anderen Geschossen verdeckt. Die erforderlichen Dämmungen der Rohrleitungen zur Verhinderung von Schwitzwasser und Schallübertragung werden vorgesehen.

Grundstücks-/Erwerbbergemeinschaft Hauptstraße 95 Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG,  
HGS Franke Lindenstraße 17 61440 Oberursel

Neubau von zwei Stadtvillen mit 6 WE und einer Tiefgarage

Stand 30.07.2024

Der Hauptanschluss mit Hauszähler und Rückspülfilter wird im Kellergeschoss eingebaut. Sollte der zuständige Versorger auf den Einbau in einem Wasserzählerschacht bestehen, werden diese durch den Verkäufer bereitgestellt. Für die Bewässerung des Gartens wird ein Außenwasserhahn installiert.

Jedes Haus erhält einen Trinkwasseranschluss des örtlichen Versorgers. In den Hausanschlussräumen wird eine Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen.

Die Installation Wasser und Abwasser für Spülen im Küchenbereich erfolgt mit Kombi-Eck-Ventil (Kaltwasser), Eck-Ventil (Warmwasser) und Abflussleitung als AP-Installation.

Die Sanitärausstattung entspricht der Qualität der Firma Keramag aus der Standard-Serie Renova Nr. 1 in der Farbe Standard-weiß. Breite 60cm





WC spülrandlos, WC-Deckel mit Absenkautomatik  
weiß

Die Badarmaturen  
entsprechen der Qualität  
der Firma Grohe aus der  
Serie Eurodisc  
Cosmopolitan in der  
Farbe Chrom. Wannen  
und Duscharmaturen als  
UP Ausführung, die  
Waschtischbatterie M-  
Size, Einlochausführung.







*Abb. 11 Dusch- und Waschtischarmatur*

Der derzeitigen Planung und Kaufpreisgestaltung liegt folgende Ausstattung zu Grunde:

Gäste-WC/ Gäste-Bad

- Handwaschbecken 45cm
- Waschtischarmatur
- Wand-Tiefspül-WC/ WC-Sitz

Bäder

- Waschtische
- Waschtischarmatur

- Badewanne 170x70 cm  
Körperformwanne
- Wannenarmatur Fa.  
Grohe wie oben
- Duscharmatur Wand-  
Tiefspül-WC/ WC-Sitz



*Abb. 12 Beispiel Wanne*

- Dusche Boden gefliest,  
bodengleiche  
Rinne Edelstahl  
Beispielhafte Darstellung



Grundstücks-/Erwerbbergemeinschaft Hauptstraße 95 Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG,  
HGS Franke Lindenstraße 17 61440 Oberursel

Neubau von zwei Stadtvillen mit 6 WE und einer Tiefgarage

Stand 30.07.2024

*Abb. 13 Beispiel für bodengleiche Ausführung Dusche mit Entwässerungsrinne*

Duschabtrennungen aus  
ESG-Sicherheitsglas,  
rahmenlos, Firma Duka  
glw.



*Abb. 14 Duschabtrennung Rahmenlos ESG Glas*

Hinweis: bei bodengleichen und schwellenlosen Duschen kann keine Dichtheit unter der Duschtür gewährleistet werden. Auf Wunsch der Erwerber können Duschen mit Duschtassen aus Sanitäracryl ausgeführt werden. Es wird keine zusätzliche Trinkwasseraufbereitung vorgesehen.



## 23 Lüftung

Es werden für die Wohnungen keine Lüftungsanlagen vorgesehen. Die Tiefgarage wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben be- und entlüftet.

## 24 Elektroinstallation

Die gesamte Installation in den Wohnungen erfolgt nach VDE-Bestimmungen unter Beachtung der DIN VDE 0100 unter Putz.

Es wird eine Hauptunterverteilung im HAR-Raum mit Zählerplatz und ein Unterputzverteilerkästen in jeder Wohnung installiert. Die Lieferung und Montage erfolgt durch den Verkäufer.

Es sind Großflächenschalter in weiß, Busch Jäger oder gleichwertig, vorgesehen. Taster werden – wie erforderlich – z. B. in Fluren oder im Treppenhaus eingebaut. Die Lage der Steckdosen und Lichtauslässe in den Wohnungen werden – soweit möglich – mit dem Erwerber abgestimmt.

Bei der wird die Elektroinstallation in Anlehnung an die Empfehlungen nach RAL-RG 678 (Einteilung in Ausstattungswerte 1 bis 3) als Ausstattung=Ausstattungswert 2 vorgesehen.

Wohnen/ Essen

Größe bis 12 m<sup>2</sup> 6x Schutzkontaktsteckdose

3x Leuchtenauslass

Größe 12-20 m<sup>2</sup> 8x Schutzkontaktsteckdose

3x Leuchtenauslass

Größe über 20 m<sup>2</sup> 10x Schutzkontaktsteckdose

3x Leuchtenauslass

Schlafzimmer 6x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

Kinderzimmer 8x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

Arbeitszimmer 8x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

Küche 14x Schutzkontaktsteckdose

1x Leuchtenauslass

5x Downlights/ Aufbausspots nur Deckenauslauss

Bad 5x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

4x Downlights/ Aufbausspots nur Deckenauslass

Gäste-Bad/ WC 2x Schutzkontaktsteckdose

1x Leuchtenauslass

Flure 3x Schutzkontaktsteckdose

Balkon/ Terrasse 2x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

HWR 4x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

Abstellraum 2x Schutzkontaktsteckdose

1x Leuchtenauslass

Stromkreisverteiler 3-bis 4-reihig nach Planung

Rundfunk/Fernsehen 5 Anschlussmöglichkeiten

Jedes Haus erhält ein Bedienelement für eine Wechselsprechanlage/ Türöffner. Im Treppenhaus werden in jeder Etage 2 Deckenauslässe vorgesehen

Im Bereich Hauseingang werden 2 Wandaußenleuchten mit Bewegungsmelder, im Bereich der Außenanlagen wird eine Beleuchtung in angemessener Stückzahl installiert. Mit Ausnahme der Allgemeinbeleuchtung der Stellplätze und Wege und der behördlich vorgeschriebenen Sicherheitsbeleuchtung gehören alle sonstigen Leuchten nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers, es werden immer nur die Leuchtenauslässe ausgeführt.

Eine äußere Blitzschutzanlage ist nicht vorgesehen.

## 25 Wechselsprechanlage

Es ist eine Wechselsprechanlage mit Video, mit je einer Bedienstelle pro Wohnung und Unterputzelement aus Edelstahl (z. B. Fa. Elkom, Ritto o. glw.) im Bereich des Wohnungseinganges vorgesehen.

## 26 Grundreinigung

Nach Fertigstellung wird das Gebäude vor der Übergabe einer Grundreinigung unterzogen mit

- Reinigung aller Fenster- und Türanlagen innen und außen
- Reinigung aller Bodenbeläge
- Reinigung aller Fliesenflächen und sonstiger Oberflächen
- Reinigung aller sichtbaren Teile der Haustechnik, wie Sanitärobjekte, Armaturen Heizkörper etc.
- Reinigung der Fensterbänke

## 27 Außenanlagen

Die Profilierung und Gestaltung der Außenanlagen wird gemäß noch zu erstellender Außenanlagenplanung vorgenommen, wobei die vorgefundenen Geländehöhen grundsätzlich erhalten bleiben. Notwendige Geländeversprünge werden geböscht, bei technischer Notwendigkeit mit Winkelstützelementen oder Palisaden abgefangen. In den Außenanlagen an der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Spielplatz eingerichtet.

Die vorhandenen Bäume erhalten einen Pflegeschnitt.

Befestigte Flächen wie die Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden erhalten ein

Das Gebäude erhält umlaufend einen Traufstreifen.

Ein Stellbereich für die erforderlichen Abfallbehälter (Restabfall, Papier, Wertstoffe etc.) wird in den Außenanlagen integriert.

## 28 Technische Ausstattung

Jedes Wohnhaus erhält einen Aufzug, der die Anforderungen der DIN EN 81-70 für einen barrierefreien Zugang erfüllt. Die Tiefgarage wird über einen Autoaufzug erschlossen.

## 29 Sonderwünsche

Änderungs- bzw. Sonderwünsche sind möglich, sofern es der Planungsstand zulässt, die Baugenehmigung nicht betroffen ist und sie technisch ohne vermehrten Aufwand durchzuführen sind bzw. die Kosten für Rückbau o. ä. vom Käufer übernommen werden.

Sie sind grundsätzlich schriftlich zu vereinbaren. Sind Änderungs- bzw. Sonderwünsche zugelassen, werden sich hieraus ergebende Mehr- oder Minderkosten dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt.

Als Vergütung hierfür werden die endverhandelten Auftragnehmerpreise zzgl. Aufschlag für Aufwand und Haftung i. H. v. 15 % vereinbart. Durch Änderungen und Sonderwünsche kann sich die Bauzeit verändern/ verlängern.

Sämtliche Sonderausstattungen und Planungsänderungen sind vor Baubeginn schriftlich zu vereinbaren. Spätere Änderungen können nicht oder nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

## 30 Unterlagen

Die Käufer erhalten nach Fertigstellung und Abnahme folgende Unterlagen in Form einer „Hausakte“:

- Baugenehmigung mit Plänen (angepasst auf DIN A4/ DIN A3)
- Baugrundgutachten/ geologischer Bericht
- Prüfbericht Statik wenn notwendig
- Brandschutzkonzept
- Energieausweis
- Abnahmebescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters
- Anschriften der Handwerksunternehmen
- Pflegeanleitungen für Oberflächen (Fenster, Parkett, Sanitärobjekte)
- weitere Unterlagen (z. B. Bedienungsanleitungen Haustechnik etc.)

## 31 Hinweise

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsvorschläge bzw. Ausstattungsvarianten dienen der Übersicht und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Verwendete Fotos dienen der Illustration und haben nur Beispielcharakter. Diese sind nur soweit im Leistungsumfang enthalten, sofern diese in der Ausstattungsbeschreibung wiederzufinden sind, z. B. Sanitärausstattung in den Bädern.

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenstände, auch während der Bauphase, sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen und Materialbeschaffung bzw. behördliche Auflagen notwendig oder zweckmäßig sind.

Soweit nötig, werden sie nach Absprache mit dem Käufer durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt.

Die Visualisierungen der Fassaden und Innenbereiche sind Illustrationen, Änderungen, z. B. Putzstrukturen und –nutungen, Farbgebung, Materialien usw. sind ausdrücklich möglich.

Silikon- und andere Dehnungsfugen sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

Leipzig; den 30.01.2022

## Abbildungsverzeichnis: