

**Baubeschreibung für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 WE
und einem Garagengeschoss**
Lindenstraße 8a Markkleeberg

Käuferbaubeschreibung

Vorabzug 3.09.2024



Abb. 1 Ansicht Wohnhaus von Westen Gartenseite

Inhalt

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

01 Einleitung

Die Grundstücks-/Erwerbbergemeinschaft 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 im ehemaligen alten Ortskern von Markkleeberg, heute Markkleeberg – Ost in unmittelbarer Nähe zur Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 11. Das Wohngebiet weist eine heterogene Bebauung auf. Während südlich des geplanten Wohnhauses eine villenartige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern dominiert, schließen westlich und nördlich gut erhaltene Hofstellen an, die teilweise noch durch eine Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden. Das nachfolgende Foto zeigt das Luftbild mit der Darstellung des geplanten Gebäudes an der Bornaischen Straße.



Abb. 2 Luftbild mit Markierung Baugrundstück

Östlich der Bornaischen Straße schließt eine Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern an. Die geplante Bebauung unterliegt der Erhaltungssatzung der Stadt Markkleeberg vom 12. November 1998.

Das Baugrundstück wird über die Bornaische Straße erschlossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 11 der Leipziger Verkehrsbetriebe. Zusätzlich verkehrt noch die Buslinie 106.

Mit dem Pkw ist die Innenstadt von Leipzig über die Bornaische Straße oder die B2 innerhalb einer Viertelstunde zu erreichen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus den Freiflächenplan und die Lage des geplanten Wohnhauses auf dem Baugrundstück. Errichtet werden das nachstehend beschriebene Wohnhaus mit 12 WE. An der westlichen Grundstücksgrenze sind zwei weitere Doppelhäuser mit insgesamt 4 WE geplant, die

ebenfalls über die südliche Zufahrt von der Bornaischen Straße aus erschlossen werden. Von der Krobitzschstraße aus erschlossen wird dagegen das 6-teilige Reihenhaus, das im Norden das kleine Baugebiet abschließt.



Abb. 3 Ausschnitt aus dem Außenanlagenplan

Das neu geplante Gebäude wird parallel zur Bornaischen Straße errichtet. Das Gebäude wird nicht unterkellert. Dafür werden im Erdgeschoss überdachte Stellplätze und Abstellräume für die Wohnungen und Technikräume angeordnet. Erschlossen werden die Wohnungen über zwei Treppenhäuser. Jedes Treppenhäuser erhält einen barrierefreien Aufzug. Das 1.OG erhält auf den überdachten Stellplätzen großzügige Terrassen. Alle weiteren Wohnungen erhalten einen großzügigen Balkon an der Westseite des Gebäudes zu dem begrünten Innenhof der Wohnanlage.

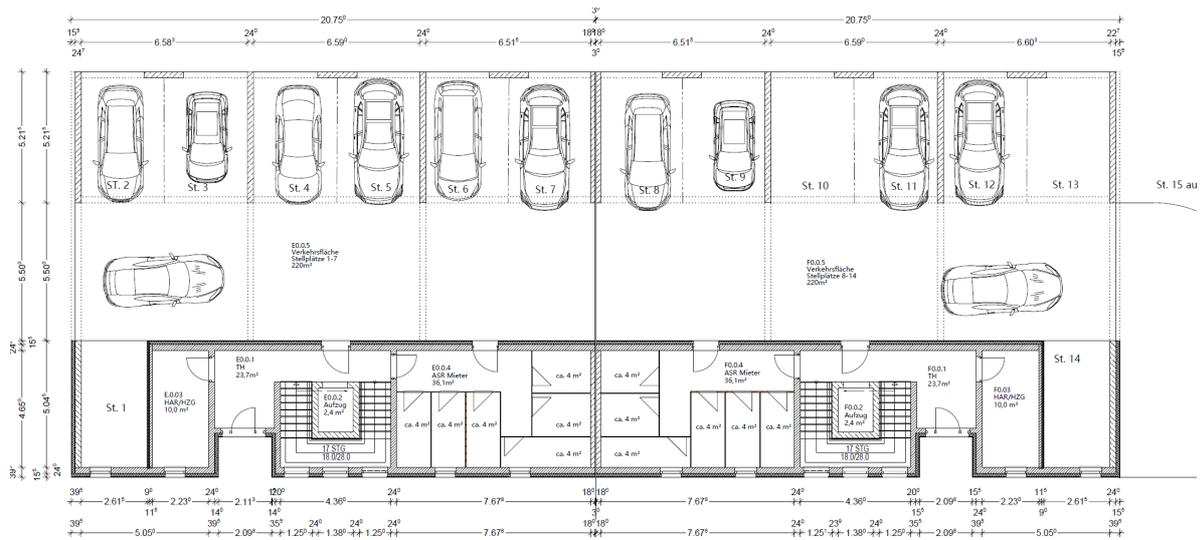


Abb. 4 Erdgeschoss mit Darstellung der Stellplätze

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, 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 GEG in der Fassung 2024, nach geprüfter Statik und genehmigten Architekturplänen errichtet. Der Verkäufer darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen, wenn diese den Gesamtcharakter der Wohnanlage 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 entsprechende 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.

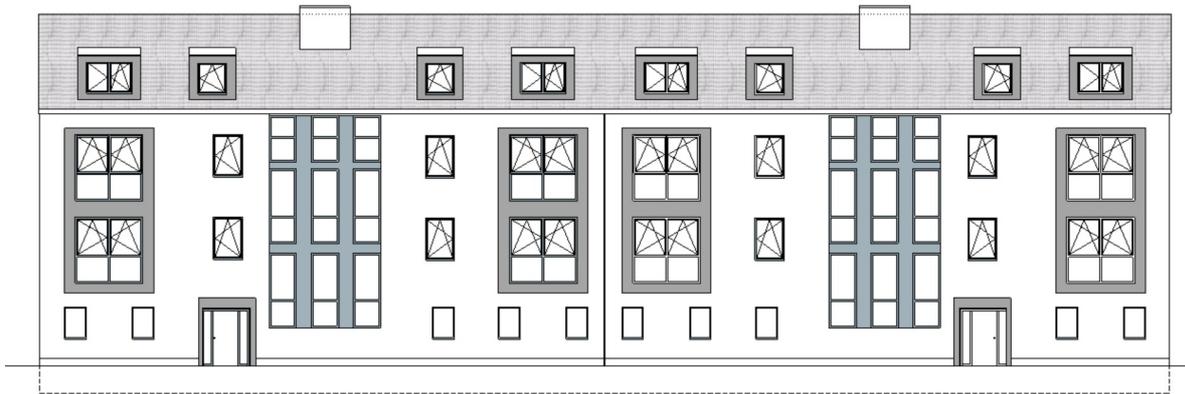


Abb. 5 Ansicht von Osten Bornaische Straße

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 wenn notwendig Prüfstatik
- Nachweis nach GEG Stand 1.1.24 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 an der Bornaischen Straße 92-94 befindet sich in Markkleeberg im Ortsteil Markkleeberg Ost im alten Ortskern von Markkleeberg. In fußläufiger Entfernung befindet sich der AGRA Park und im Anschluss das LSG des Leipziger Auewaldes. Das Nordufer des Markkleeberger Sees befindet sich in 300m Entfernung. In ca. 300m Entfernung befindet sich außer der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 11 ein kleines Einkaufszentrum

Erschlossen wird das Gebäude über die Bornaische Straße. Die Stellplätze befinden sich bis auf zwei die außerhalb angeordnet sind, im EG des Gebäudes.

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 entweder über eine Terrasse oder einen großzügig geschnittenen Balkon.

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 Bearbeitung 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 der Haustechnikplanung ergeben.

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

04 Erschließung / Hausanschlüsse

Der Zugang zu dem Haus Gebäude erfolgt über die Bornaische Straße. Das Gebäude wird durch die für den Standort zuständigen Versorgungsunternehmen im Auftrag des Verkäufers mit den Medien, Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Telefon und einen Breitbandanschluss erschlossen. Die Koordination obliegt dem Verkäufer. 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 Verfügbarkeit eines Kabelnetzanbieters. 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.

Ein Gasanschluss 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 Stand 2024 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 vorrausichtlich 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 Baugrundgutachtens. 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

Das Gebäude erhält ein Mansarddach. 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. Das Dach erhält eine Pfannen- oder Ziegelerdeckung aus Tondachsteinen in Absprache mit dem Bauamt.

Die Balkone und Terrassen werden nach Flachdachrichtlinien ausgeführt. Sie erhalten einen Belag aus Betonsteine bis 60 x 60 x 4cm. Materialpreis bis 30€/m² brutto.



Abb. 7 Beispiel für einen Balkonbelag aus Betonplatten im Format 60x40x4cm

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. Die Dachflächen über den Stellplätzen im 1. OG werden außerhalb der geplanten Terrassenflächen 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 Kunststoffprofilen, einfarbig mit Zwei- oder Dreifachisolierverglasung nach Nachweis 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 Widerstands-kategorie 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 Wärmeschutz-nachweises. Fenster ohne gemauerte Brüstung / Brüstungsgeländer erhalten einen Querriegel und eine absturzhemmende VSG -Verglasung oder alternativ ein Geländer.

Die Schallschutzklasse der Fenster richtet sich nach dem Schallschutz-nachweis des Gebäudes.

Sämtliche Fenster/ Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Innenfensterbänke Werzalit weiß oder Dekor Standard, Kanten ABS-beschichtet. Fensterbrüstungen in Bädern mit Tageslicht werden mit dem Material der Wandfliesen gefliest. Die Ausführung der Außenfenster-bänke erfolgt im Titanzink oder Aluminium (farbig/eloxiert) als Spenglerarbeit.

Alle Fenster erhalten Außenraff-stores aus Aluminium. Antrieb per Hand über eine Kurbel.



Abb. 8 Fenstergriff Hoppe Amsterdam Edelstahl

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 gleichwertig, 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 einem Vinyl-Designbelag Landhausdiele, NkL 22, 0,2mm Nutzschrift, geeignet für

Fußbodenheizung, Materialpreis ca.30,00€/m² brutto. Die Randbereiche werden mit einer Sockelleiste profiliert/gerade passend zum Bodenbelag ausgeführt.



Abb. 9 Beispiel Design Vinyl Belag

Die Fußböden in Bädern, WC und Küchen erhalten einen Fliesenbelag, Materialpreis bis 35 €/m² brutto. Fliesengröße bis 60x60cm.

Die Böden in den Abstell- und Hausanschlussräumen werden mit Fußbodenfliesen, Materialpreis bis 20 €/m² brutto, gefliest. Die Abstellräume im EG erhalten einen Fußbodenanstrich.

Das Treppenhaus und passend die Treppen, erhalten einen Fliesenbelag, Größe maximal 60x60cm und Materialpreis bis 35 €/m² brutto.

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 35 Euro/m² brutto zur Ausführung. Für die vorbeschriebenen Wand -und Bodenbeläge sind mittelformatige Fliesen mit einer Kantenlänge bis zu 60cm vorgesehen.

Spritzwasserbelastete Wand- und Fußbodenbereiche in Bad- und WC Räumen erhalten eine Streichisolierung zweikomponentig mit Gewebeeinlagen 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 Luftwasserwärmepumpe der neuesten Generation mit einer Solarkollektorunterstützung.

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.

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

Jedes Haus erhält einen Trinkwasseranschluss des örtlichen Versorgers. In den Bädern 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 Geberit
aus der Standard-Serie
Renova plan in der Farbe
Standard-weiß. Breite 60cm



Abb. 10 Beispiel

Sanitärkeramik Geberit

Renova plan

WC wandhängend, WC-

Deckel mit

Absenkautomatik weiß



Die Badarmaturen entsprechen der Qualität der Firma Grohe aus der Serie Eurosmart 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



Abb. 12 Beispiel Wanne

Dusche Boden gefliest,
bodengleiche
Rinne Edelstahl
Beispielhafte Darstellung



Abb. 13 Beispiel für bodengleiche Ausführung Dusche mit Entwässerungsrinne

Duschabtrennungen aus
ESG-Sicherheitsglas,
rahmenlos, Firma Duka glw.
Nur im Dachgeschoss,
Duschen im Normalge-
schoss offen, ohne Ab-
trennung.



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.

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 m² 6x Schutzkontaktsteckdose

3x Leuchtenauslass

Größe 12-20 m² 8x Schutzkontaktsteckdose

3x Leuchtenauslass

Größe über 20 m² 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/ Aufbauspots nur Deckenauslass

Bad 5x Schutzkontaktsteckdose

2x Leuchtenauslass

4x Downlights/ Aufbauspots 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 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. Die vorhandenen Bäume erhalten einen Pflegeschnitt.

Befestigte Flächen wie die Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden erhalten ein Pflaster aus Pflasterklinkern mit Bordeinfassung. Der Gartenbereich erhält großzügige Rasenflächen.

Das Gebäude erhält umlaufend einen Traufstreifen.

Grundstücks-/Erwerbbergemeinschaft Hauptstraße 95 Krailing Vermögenslogistik GmbH & Co. KG, HGS Franke
Lindenstraße 17 61440 Oberursel
Neubau Wohngebäude mit 12 WE Bornaische Straße 92-94 Stand 3.09.24
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.

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. Ausstattungs-varianten 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 Einrichtungs-gegenstände, 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 3.9.2024

Abbildungsverzeichnis: