

Baubeschreibung
Neubau KfW-Effizienthaus-55,
Johann-Georg-Rauh-Str.
vom 20.05.2018

1. Vorbemerkung

Diese Baubeschreibung ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Sie hat bei Differenzen mit den Plänen und weiteren Vertragsbestandteilen Vorrang. Insbesondere sind die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und grafischen Ausstattungsdetails nur planerische Darstellungen und nicht Bestandteil des Kaufvertrages oder der Herstellungsverpflichtung, soweit nicht in dieser Baubeschreibung anders vereinbart. Insofern besteht kein Lieferanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer. Nachträgliche Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder konstruktiver Erfordernisse oder behördlicher Auflagen, die keine Qualitätsminderung bedeuten, bleiben vorbehalten, soweit sie dem Käufer zumutbar sind.

2

2. Allgemeines

Die drei Reihenhäuser werden als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Der Name ist Programm: „KfW 55“ bezeichnet das Neubauniveau (KfW 100) minus 45% weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau.

Die Gebäudeform, Gestaltung der Fassade sowie die Farbgebung ergibt sich aus der Planung und wird im Übrigen durch ARASBAU festgelegt.

3. Rohbau

Erdarbeiten

Der vorhandene Humus wird im Bereich des Bauquartiers abgeschoben und seitlich gelagert zwecks Wiederverwendung.

Baugrubenaushub für den Baukörper und Arbeitsräume sowie Aushub für Fundamente und Rohrleitungsgräben.

Der Aushub wird seitlich gelagert, zwecks Wiederverfüllung der Arbeitsräume. Überschüssiges Material wird abgefahren

Hinweis: Als Grundlage für die Kostenermittlung wurde die Bodenklasse 3-5 berücksichtigt.

Kanalisation

Die Entwässerung erfolgt nach örtlicher Vorschrift. Schmutz- und Regenwasserleitungen in den erforderlichen Querschnitten aus KG 2000 Polypropylen-Rohren.

Die Regenentwässerung erfolgt, nach Städtischer Vorgabe, mit einem Versickerungssystem auf dem eigenen Grundstück.

Der Anschluss der Schmutzwasserentwässerung ist bis zum Anschlusspunkt im öffentlichen Kanalnetz, Dies ist im Kaufpreis enthalten

Die Durchführung der Schmutzwasserleitung durch die Außenwand als Übergabepunkt zwischen der Sanitärinstallation und dem Außenkanal wird nach Vorgabe des amtlich genehmigten Entwässerungsplanes in die Außenwand oder Bodenplatte eingebaut.

Beton- und Stahlbetonarbeiten

nach statischen Erfordernissen. Fundamente sowie Ausgleich-Schichten aus Beton. Kellerraumböden aus Beton auf Kiesschüttung. Kelleraußenwände aus Beton. Kellertrennwände, je nach statischer Anforderung aus Beton oder Mauerwerk. Geschossdecken als Stahlbeton als Filigrandecke, gemäß Statik ausgeführt. Die Balkonplatten werden von den Geschossdecken thermisch getrennt als Fertigteilplatten, gemäß Statik, ausgeführt. Die erdberührenden Flächen der Außenwände werden als „Schwarze Wanne“ ausgeführt und erhalten eine Trennlage gegen direkte Erreichberührung

3

Maurerarbeiten

Außenwände aus 36,5 cm dicke, Energie einsparenden, gedämmten Ziegelsteinen, gemäß statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen. Haustrennwände als doppelt 17,5cm stark Schallschutzwand Rohdichte 1,4. Tragende Innenwände aus Ziegel oder Beton nach statischer Anforderung. Nichttragende Innenwände aus 11,5 cm dicke Ziegel. Abstellräume im Keller werden nicht gemauert. Sie werden durch Trennwände aus Holz oder aus Metall voneinander getrennt.

Zimmererarbeiten

Dachstuhl und Dachgauben werden in massiver zimmermannsmässiger Holzkonstruktion aus Brettschichtholz, Konstruktionsvollholz und kerngetrenntem Holz, gehobelt und maschinell abgebunden. Die Dimensionierung nach statischer Anforderung und der ENEV Berechnung. Wärmedämmung zwischen den Sparren und Aufdachdämmung auf den Sparren.

Treppen

Holzterrasse vom KG bis OG, bestehend aus Holzwanen mit massiven Buchenholzstufen, mit senkrechten Edelstahlstäben und Holzgeländer.

Spenglerarbeiten

Rinnen und Fallrohre, sowie Abschlussbleche, Verkleidungen, Abdeckungen und Verwahrungen in Titanzink.

Dachdecker und Dachdichtung

Eindeckung des Hauptdaches mit Dachziegeln Typ Harzer Pfanne oder gleichwertig. Balkone und Dachterrassen mit Feuchtigkeitsisolierung aus Kunststoffbahnen oder Bitumenbahnen, wo erforderlich gedämmt.

4. Installation

Sanitärinstallationen

Fallabflussrohre als Schallschutzrohr aus Kunststoff oder SML-Guss. Strangentlüftungen und Anbindungen innerhalb der Sanitärzellen aus Kunststoffrohren. Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahlrohren mit Pressfittings. Jede Wohneinheit erhält einen Waschmaschinenanschluss mit Ablauf. Im Haus werden die Wohnungen mit Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet, die von der Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft angemietet werden

4

Sanitäreinrichtungen

Die Ausstattung der WCs und Bäder ist den Plänen zu entnehmen. Ausstattungsgegenstände in der Farbe Weiß.

MyStyle 2.0 Waschtisch mit ÜL, mit 1 HL 620x450 mm, weiß: mit

MyStyle 2.0 Einhebel-Waschtischarmatur.

MyStyle 2.0 Handtuchhalter 2-tlg o. glw.

1 Kristallglasspiegel ca. 60 x 45 cm

MyStyle 2.0 Acryl-Körperform-Badewanne 1700 x 750 mm, weiß

MyStyle 2.0 Einhebel-Badearmatur UP Bausatz 2

MyStyle 2.0 WC-Sitz mit Deckel, einschl. Wand-Einbauspülkasten,

MyStyle 2.0 Toilettenbürstengarn, Wandmontage

MyStyle 2.0 Toilettenpapierhalter ohne Deckel,

Dusche Bodeneben und gefliest mit Bodenablauf

MyStyle 2.0 Einhebel-Brausearmatur UP

Sicherheitsglas (ESG) in 8 mm 90 cm lang, Höhe 200cm

Heizung - / Warmwasservorbereitung

Für die Warmwasser- und Heizungsversorgung wird eine Wärmepumpe Splitgerät (Luft , Wasser) eingebaut. Diese ist nach einer Heizlastberechnung ausgelegt. Heizrohre unter Putz oder Estrich verlegt (in Heizraum und Keller Aufputz). Fußbodenheizung nach Anforderung. Jedes Zimmer wird über einen Raumthermostat gesteuert und mit einem hydraulischen Abgleich optimiert. Badezimmer erhalten zusätzlich einen Badheizkörper für Handtücher und Bademäntel zum Erwärmen. In jeder Etage 1 Fußbodenheizungsverteiler mit Durchflussmengen-Regler. Stellmotoren Fußbodenheizung Rohre Pex-Rohre divisionsdicht 17 x 2 mm Steigstrang, Anbindeleitungen C-Stahl Presssystem

Elektroarbeiten

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und nach den VDE Vorschriften.

Stromkreisverteiler

Zur Absicherung der Räume wird in jedem Eigenheim im Kellergeschoss (Technikraum) ein

Aufputz-Stromkreisverteiler montiert. Außer den Sicherungsautomaten werden hier auch die erforderlichen Fehlerstromschutzschalter untergebracht.

Kabelverlegung

Die Kabelverlegung erfolgt in Leerrohren in den Decken und Wänden, unter Putz.

Schaltermaterial (Marke Busch Jäger)

Für Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden großflächige Typen in der Farbe reinweiß eingebaut. Steckdosen können in Mehrfachkombinationen miteinander oder mit Antennen- oder Telefonleerdosen in einem Rahmen zusammengefasst sein.

5

Ausstattung:

Flur /Garderobe:	1 Deckenbrennstelle bei 2-Zimmerwohnung 2 Deckenbrennstellen bei 3 / 4-Zimmerwohnung 1 Doppelsteckdose, 1 Telefonanschluss
Bad:	1 Deckenbrennstelle, für Waschbecken: 1 Wandbrennstelle und 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine
WC:	1 Wand- oder Deckenbrennstelle
Küche:	1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle (wo sinnvoll), jeweils 1 Anschluss für Herd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunsthaube, 5 Arbeitssteckdosen
Wohn-/ Esszimmer:	2 Deckenbrennstellen, 7 Steckdosen, 1 Fernsehdose
Schlafzimmer:	1 Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen
Zimmer:	1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen
Kellerabstellraum:	1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose (Aufputz)

Telefonanschluss

Im Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Zimmer 1 und 2 sowie Galerie wird eine Leerdose zum Anschluss eines Telefonapparates gesetzt. Die jeweiligen Anschlussanträge für Telefon und Internet hat der Erwerber selbst vorzunehmen.

Sicherheitsverteiler mit automatischen Sicherungen in den Wohnungen.

Gemeinschaftsräume erhalten je einen Beleuchtungskörper. Treppenhausbeleuchtung mit Tasterschaltung und Zeitschaltuhr, oder mit Bewegungsmelder, sonstige Allgemeinräume im Untergeschoss mit einfacher Lichtschalterbetätigung. Die Wohnungen erhalten eine Türsprech- Wohnungsstation mit Freisprecheinrichtung und Videoüberwachung zur Türgegensprechanlage. Sämtliche Rollos werden elektrisch mit Kippschalter angesteuert

Hinweis: Die jeweiligen Anschlussanträge für Telefon und Fernsehen hat der Erwerber selbst vorzunehmen.

6

5. Ausbau

Fenster/Sonnenschutz

Alle Fenster und Terrassen-/Balkon-Fenstertüren (außer Dachflächenfenster und Kellerfenster) aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Kellerfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung. Die Einteilung der Fenster und Fenstertüren erfolgt nach Festlegung der ARAS-BAU GmbH & Co. KG. Jeder Raum erhält ein Fenster mit Einhand-Drehkippschlag. Balkon-Fenstertüren werden mit Drehflügel ausgeführt. Alle Fenster erhalten Rollläden aus Kunststoff (außer Treppenhausfenster, Schrägfenster, Dachflächenfenster, Gaubenfenster, Kellerfenster und WC-Fenster). Die Bedienung der Rollläden erfolgt über elektrisch angesteuerte Motoren im Gurtrollerkasten.

Fenstersimse / Belag Treppenhaus

Innenfenstersimse aus Naturstein (Granit Rosa Beta), Oberseite geschliffen. Das Treppenhaus, einschließlich Treppe bekommt einen Belag aus Natur- oder Kunststein. Äußere Fenstersimse aus Aluminium eloxiert, oder pulverbeschichtet. Kellerfenster sowie bodentiefe Terrassen-/Balkonfenster erhalten keine Außen- und Innensimsabdeckung.

Türen/Tore

Hauseingangstüren aus Aluminium, Türblatt mit Profilzylinderschloss, Stosgriff aus Edelstahl, Obertürschließer und elektrischer Türöffner, Einteilung und Oberfläche nach Festlegung der ARAS-BAU GmbH & Co. KG. **Wohnungsinnentüren** in CPL Weißlack mit Holzumfassungszarge in verstärkter Ausführung mit Röhrenspankern mit Rundkante an Zarge und Türblatt, Schloss ist in Kunststoff als Flüsterfalle ausgeführt mit Buntbartschloss. Bei WC und Bäder mit Sicherheitsverriegelung. Alle Türen haben eine Höhe von ca. 2,10 m, Türgriff Alu eloxiert. Bäder- und WC-Türen mit Badezimmerbeschlag. Im Keller wo erforderlich Feuerschutztüren aus Stahl.

Verputzerarbeiten

In sämtlichen Wohnräumen werden die Wände und Decken verputzt. In den Bädern erhalten die Wände einen Verputz der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist, im nicht gefliesten Bereich mit gefilterter Oberfläche (nur im Bad). Im Dachgeschoss erhalten die Dachuntersichten eine Gipskartonverkleidung mit verputzter, gefilterter Oberfläche bzw. Die Treppenhauswände erhalten einen geschleibten Putz mit Anstrich. Gemauerte Wände im Keller werden verputzt mit gefilterter Oberfläche. Betonwände, Betonstützen, Unterzüge, Decken und Dämmungen im Untergeschoss und im Keller erhalten keinen Verputz. Betonwände und Decken im Außenbereich erhalten keinen Verputz. Die Außenfassade erhält einen dreilagigen Putz, (Grundputz, Gewebeputz und Deckputz), Sockelschutz wird z.B. aus Schlämme realisiert.

7

Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärme- bzw. Trittschallisolation nach DIN. In den Kellerräumen, den Zugangsschleusen, den Treppenhäusern im Untergeschoss, und den Heizräumen wird auf den Betonboden den Estrich auf Trennlage aufgebracht und mit Fußbodenanstrich versehen. Der Wandanschluss erfolgt mit Sockelleiste.

Fliesenarbeiten

Bodenfliesen: Fliesenboden in Bad, WC und Küche: Sockel umlaufend aus Bodenfliese geschnitten, Höhe ca. 7 cm (nicht hinter Küchenelementen)

Wandfliesen: Im Bad umlaufend 1,50 m hoch, im Bereich der Duschwanne 2,00 m hoch, im WC als Wandschild 0,75 x 1,00 m im Bereich des Waschbeckens. Wand- und Vormaueraußenecken aus PVC- Abschlussprofil, Beinhaltet sind ein Budget für das Material bis € 6,-/m (incl. MwSt).

Beinhaltet sind ein Budget für das Material bis € 25,-/m² (incl. MwSt), sowie eine rechtwinklige Verlegung von Fliesen im Format 25 x 25 cm, bis 30 x 60 cm, Die Standardfugenfarbe ist zementgrau oder hellgrau. Der Aufwand für Verlegearbeiten anderer Fliesenformate kann variieren und wird durch den Fliesenleger definiert.

Bodenbeläge innerhalb der Wohnungen

Wohn-/Esszimmer: Parkettboden als 2-Schichtfertigparkett, vollflächig verklebt, Holzart Eiche Natur, Oberfläche fertig lackiert, Einzelstabgröße ca. 500 x 70 mm, d= ca. 10 mm, Verlegung im Schiffsbodenverband, Sockelleiste aus Eiche furniert ca. 40 x 20 mm. Beinhaltet ist ein Budget für das Material bis € 35,-/m² (incl. MwSt), Restliche Räume in Laminat schwimmend verlegt. Beinhaltet sind ein Budget für das Material bis € 25,-/m² (incl. MwSt)

Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken in allen Wohnräumen erhalten einen weißen Anstrich mit Silikatfarbe direkt auf Putz. Im Kellerbereich, Heizraum und im Treppenhaus erhalten Wände und Decken einen weißen Farbanstrich. Im Keller bleiben Wände, Stützen, Decken, Unterzüge

und Dämmungen, unbehandelt. Im Außenbereich erhalten die Betonflächen einen farblosen Oberflächenschutz. Stahlteile im Innenbereich werden grundiert und gestrichen. Stahlteile im Außenbereich werden verzinkt und gestrichen. Holzteile am Ortgang und an der Traufe im Außenbereich werden gestrichen.

6. Außenanlagen

8

Die Zufahrts- und Zugangswege sowie die Autoabstellplätze im Außenbereich werden mit Betonpflaster und / oder Rasengittersteinen befestigt oder asphaltiert. Die Terrassen und Balkone werden belegt mit Betonplatten im Splittbett, Format ca. 60 x 40 cm. Entlang der Hausaußenwände wird ein Rollkies Traufstreifen eingebaut. Rasenflächen werden eingesät. Die Gemeinschaftsflächen werden nach Maßgabe der ARAS-BAU GmbH & Co. KG bepflanzt. Das Wässern des Rasens und der Pflanzen sowie die Beseitigung von eventuell wachsendem Unkraut sind nicht beinhaltet und obliegen den Erwerbern. Eine Anwachsgarantie des Rasens und der Bepflanzungen wird nicht übernommen. Der Käufer ist verpflichtet, die Freifläche betreffende (Pflanz-) Maßnahmen gemäß Freiflächengestaltungsplan entsprechend der Auflagen und Festlegungen der Baugenehmigung, des Bebauungsplanes oder anderer behördlicher oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Regelwerke zu realisieren und deren Erhalt dauerhaft sicherzustellen. Die Gartenanlage kann in Abhängigkeit von der Strukturierung des Wohngebietes und der Detailplanung der Straßen- und Höhenverläufe verschiedene Gefällesituationen und Höhen aufweisen.

7. Sonderwünsche / Eigenleistungen

Die Ausführung von Sonderwünschen und Eigenleistungen im Bereich des Sondereigentums ist möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass diese technisch und baurechtlich möglich sind, und der Baufortschritt hierdurch nicht verzögert wird. Über die Durchführung entscheidet ausschließlich die Firma ARAS-BAU GmbH & Co. KG. Sonderwünsche sind direkt zwischen dem Erwerber und den Handwerkern zu vereinbaren und abzurechnen. Für Sonderwünsche oder Eigenleistungen ist die Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel ausgeschlossen.

8. Baureinigung

Alle Wohnräume, Nebenräume und das Treppenhaus erhalten eine Grundreinigung nach der Baufertigstellung und vor der Übergabe an den Bauherren (besenrein). Die Feinreinigung und das Putzen der Fenster ist Sache des Erwerbes.

Die Übergabe erfolgt in besenreinem Zustand.

9. Sonstiges

Im Hinblick auf den Umgang mit Sonderwünschen wird auf die Regelungen des Kaufvertrages verwiesen. Die in den Plänen eingezeichneten Möblierungen, Küchenausstattungen und Waschmaschinen bzw. Trockner stellen nur Einrichtungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die Ausführung von Sonderwünschen ist nur in Abstimmung der Firma ARAS Bau GmbH & Co. KG möglich. Durch die Sonderwünsche dürfen sich keine Änderung des Rohbaus, der Fassade, der Haustechnik und der Außenanlage ergeben.

Sonderwünsche müssen mindestens 6 Wochen vor der Ausführung geltend gemacht werden.

Bauleistungen durch Fremdfirmen sind ausgeschlossen.

Sonderwünsche werden als Zusätzliche Leistung verrechnet

Das Betreten der Baustelle ist vor der Wohnungsübergabe, aus versicherungstechnischen Gründen nur nach Ankündigung und mit Begleitung der Bauleitung erlaubt. Bei Schadensfällen können weder gegen die ARAS-BAU GmbH & Co. KG, noch gegen die am Bau beteiligten Firmen Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende Verschleißerscheinungen nach der Abnahme keinen Mangel darstellen, und somit auch innerhalb der Gewährleistungspflicht keine Ansprüche gegen die ARAS-BAU GmbH & Co. KG begründen. Dies betrifft insbesondere die Nachjustierung beweglicher Teile, wie z.B. Fensterflügel und Türen, sowie die Erneuerung elastischer Verfügen, etc.

Wir weisen darauf hin, dass kein Sachmangel vorliegt bei

- trocknungsbedingte Haarrisse an Wänden und Decken,
- außentemperatur- und luftfeuchtigkeitsabhängige Kondenswasser Bildung im Untergeschoss,
- Naturprodukte wie Holz, Granit oder Keramik in Farbton, Struktur und Maserung erheblich voneinander abweichen können
- Nachbehandlung von Holzteilen, die der Witterung ausgesetzt sind,
- Nachbehandlung von dauerelastischen Anschlussfugen keine Mängel im Sinne der Gewährleistungsbestimmungen sind.

Im Text als „oder“ beschriebene Positionen werden von Firma ARASBAU entschieden.

Stand 20.05.2018