

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

## ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage der EnEV 2014 für Wärmeschutz, den KfW 55 - Anforderungen und den Mindestanforderungen der DIN 4109 für den Schallschutz (Stufe 1, kostengünstiger Wohnungsbau). Die Einhaltung der DIN 1946-6 zur Wohnungslüftung erfolgt durch Fensterlüftung der Bewohner unterstützt durch eine Zwangsentlüftung. Für diese und andere Normen gilt der Stand zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bei der Genehmigungsbehörde, evtl. Abweichungen werden im Folgenden beschrieben.

## 2. PLANUNG UND BAULEITUNG

Die Planung beinhaltet die Bauantrags- und Werkplanung, die Standsicherheits- und die Wärmeschutzberechnung, weiterhin gehören zur Planung die Wohn- und Nutzflächenberechnung sowie die Berechnung des umbauten Raumes. Die Bauleitung wird für alle im Kaufvertrag vereinbarten Gewerke übernommen.

## 3. BAUSTELLENVORBEREITUNG

### 3.1 Baustelleneinrichtung

Enthält die Aufstellung der für den Bau notwendigen Geräte und Unterkünfte, Aufstellung des Schnurgerüsts und die Einmessung des Gebäudes.

### 3.2 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, einschl. der erforderlichen Arbeitsräume, der Fundamente sowie des Rohrgrabens für die Entwässerung bis zum Übergabepunkt des Versorgungsträgers bei allen Bodenklassen. Das Aushubmaterial sowie der vorhandene Oberboden werden auf dem Baugrundstück gelagert und bei Fertigstellung wieder eingebaut. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Geländeprofilierung erfolgt als Rohplanum, wobei der vorhandene Oberboden auf der Freifläche verteilt wird.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes deckt die Anbindung an die Entwässerungsleitung in der Straße, Wasser, Telekommunikation (DSL: fiber-to-the-home) und elektrischem Strom einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. TV wird über Kabel (DSL) bereitgestellt.

## 4. ROHBAU

### 4.1 Entwässerung

PVC-Rohre für Objektanschluss-, Fall- und Sammelleitungen, Grundleitungen aus PVC-Hart-Rohr für erdverlegte Leitungen (DIN 19534). Verlegung der Leitungen bis zum Anschlusspunkt des Versorgungsträgers.

### 4.2 Fundamente

Fundamente und Bodenplatte in Beton entsprechend den statischen Erfordernissen, durchgehende Betonbodenplatte und Kellerwände der Gebäude ebenfalls in Stahlbeton.

### 4.3 Mauerwerk

Außenmauerwerk in Kalksandstein gemäß Statik und Energieeinsparverordnung, Innenwände in Mauerwerk gemäß Statik bzw. als Trockenbauwände, doppelt beplankt.

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

- 4.4 Absperrung  
Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände ggf. eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung entsprechend des Baugrundgutachtens.
- 4.5 Dacheindichtung  
Konstruktion der letzten Decke in Stahlbeton bzw. in Holz gemäß Statik, die Dacheindichtung ist geneigt mit Folienbahn und extensiver Begrünung.
- 4.6 Geschossdecken  
Decken in Stahlbeton, Untersicht Stahlbeton glatt, wegen produktionsbedingter Luftporen und Haarrissen sollten sie tapeziert werden.
- 4.7 Geschosstreppen  
Stahlbetontreppenlauf und Podeste mit Stufenbelag in Naturstein und Stahl-innengeländer.
- 4.8 Wohnungstreppen (soweit vorhanden)  
Offene Treppenanlage als Stahltreppe mit Trittstufen und Handlauf aus Buchenholz, Holzteile mit Lasur farbendbehandelt, Stahllauf farbgrundiert.
5. **AUSBAU**
- 5.1 Fußböden  
Räume in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage.
- 5.2 Fenster  
Alle Wohnraumfenster und Terrassentüren: Kunststofffenster weiß aus Hart-PVC, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippendichtung, verdeckter Drehkippsbeschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen und Einbruchgrundsicherung, gegen Aufpreis ist RC2N lieferbar. Das Glas der Sanitarräume wird satiniert. Die Schallschutzklasse (mind. Klasse II) richtet sich nach der Gebäudeausrichtung.
- 5.3 Rollläden  
Kunststoffrollläden, Farbe grau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz (nicht an der Nordseite Dachgeschoss). Die Rollos erhalten Elektroantrieb.
- 5.4 Fensterbänke  
Außenfensterbänke silberfarben beschichtet, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (weiß-grau bzw. anthrazit), in Sanitarräumen in Keramik.
- 5.5 Hauseingangstür  
Haustür aus Aluminium, farbbeschichtet, mit 3-fach Verriegelung und Profilzylinderschloss (Schließanlage) in RC1N, Türblätter mit umlaufender Lippendichtung, Griffe außen und innen mit Drückergarnitur in Edelstahl, Gestaltung ähnlich der Plandarstellung. Klingelanlage mit Videodisplay,
- 5.6 Innenputz  
Alle Mauerwerkswände der Wohnbereiche erhalten einen Maschinenhaftputz als einlagigen Putz aus Gips bzw. Kalkgips, in mittlerer Qualität (Klasse 2) (technisch bedingt wird empfohlen in den ersten Jahren diese Wände zu tapezieren), in den Kellerräumen als Kalkzementputz, Betonwände der Kellerräume bleiben stahlschalungsglatt.
- 5.7 Außenputz

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

Zur Energieeinsparung wird ein Außenputz im Wärmedämmverbundsystem (Stärke mind. 16 cm) Farbe weiß mit abgetönten Teilflächen angebracht, der Sockelputz ist farblich abgesetzt.

- 5.8 Balkon  
Brüstung aus feuerverzinkten Stahlprofilen. Gestaltung ähnlich den Ansichtszeichnungen, Stahlbetonplatte mit Abdichtung und WPC- Dielenbelag. Die Fensterschwelhöhe am Zugang wird abweichend zur Flachdachrichtlinie ca. 5 cm hoch und ohne Rinne ausgeführt.
- 5.9 Innentüren  
Türen der Wohnbereiche als endbehandelte, Röhrenspantüren in Weißlack, mit Edelstahl-Handhabe Hoppe Amsterdam, als Wohnungseingangstüren mit Einbruchschutz, Spion und Schalldämmung, Kellertüren als Metalltür mit Kunststoffgriff. Echtholz-furnierte Türen sind gegen Aufpreis lieferbar.
- 5.10 Wand- und Bodenfliesen  
WC und Bad erhalten Fliesen im Format 30 x 60 cm (Wand und Boden). Wände werden deckenhoch oder in der Höhe angepasst gefliest. Die Küchenböden erhalten einen Fliesenbelag, Flure auch, sofern sie im Plan dargestellt sind, Auswahl beim Bauträger bzw. beim Fliesenleger: bis zu einem Verkaufspreis von 37,- € / m<sup>2</sup>. Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.
- 5.11 Dachuntersichten  
Als Betondecke bzw. als Gipskartonfläche ausgeführt.
- 5.12 Sanitäre Installation  
Wasserleitungen innerhalb des Hauses bestehen aus Alu / Kunststoffverbund bzw. Edelstahl. In den Wohnungen werden die Abflussrohre und Steigleitungen verdeckt eingebaut, Sanitärobjekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen (Abweichungen können vereinbart werden):

#### Ausstattung Bad/Dusche:

Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage Keramag Renova Nr. 1 plan, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz
- 1 ausgeformte Badewanne, Abm.: 170 x 75 cm, Armaturen als Einhandmischer mit Auslauf und Handbrause, Fabrikat: Ceraplan III, Ideal-Standard
- 1 Waschtisch Keramag Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 65 x 48 cm)  
Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ceraplan III, Ideal-Standard
- 1 Duschtasse, Abm.: 90 x 90 cm, bzw. gem. Plan, Armaturen als Einhandmischer mit Handbrause, Fabrikat: Ceraplan III, Ideal-Standard, Spritzverkleidung zur Dusche gegen Aufpreis lieferbar

#### Ausstattung Gäste-WC:

Objekte nach Plan, Art:

- 1 WC-Anlage Keramag Renova Nr. 1 plan, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz
- 1 Waschbecken Keramag Renova Nr. 1 plan, (Abm. ca. 50 x 38 cm) Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ceraplan III

#### Ausstattung Küche:

In der Küche wird ein Anschluss für Spüle und Geschirrspüler mit Kalt- und Warmwasser installiert.

#### Küchenmöbel:

Eigenleistung des Erwerbers.

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

## Waschmaschine/Trockner:

Je Wohnung wird ein Anschlussplatz für einen Waschtrockner bzw. Waschmaschine und Trockner vorgehalten.

## Außenwasser:

Ein Anschluss im Erdgeschoss je EG- Wohnung und zu den Dachterrassen mit Frostschutz.

## 5.13 Heizung/ Wärmeversorgung

Fußbodenheizung in den Wohnungen, die Raumtemperatur ist einzeln einstellbar (nicht in Abstellräumen, innenliegenden WC und Fluren). Die Brauchwassererwärmung (Speicher im Untergeschoss) und Beheizung erfolgt über eine Gastherme in Kombination mit einer elektrischen Wärmepumpe für die Grundlast und einer außentemperaturabhängiger Steuerung. Die Heizkosten sind wohnungsweise erfassbar.

## 5.14 Stromversorgung

Anschluss an das örtliche Stromnetz der Stadtwerke.

## 5.15 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den Vorgaben des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens erstellt. Schalter und Steckdosen, Fabrikat BUSCH & JÄGER, Busch-balance Si, Farbe: alpinweiß. Anordnung der Schalter und Steckdosen in Absprache mit dem Erwerber. Schutzmaßnahme: Trennung über Fi-Schutzschalter.

## Einspeisung und Allgemeines:

1 Zählerschrank mit einem Zählerplatz je Wohnung im Keller  
1 Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten je Wohnung  
1 Klingelanlage mit Taster, Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner

## **Ausstattung der Räume:**

### Innentreppe:

1 Wandbrennstelle mit Wechselschaltung

### Küche:

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle  
1 Wandbrennstelle mit Ausschalter  
2 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank und Dunstabzugshaube  
3 Schuko-Doppelsteckdosen  
2 Schuko-Steckdose  
1 Herdanschluss 380 V/16 A  
1 Anschluss Geschirrspüler 220 V / 16 A

### Wohn- / Esszimmer:

2 Deckenbrennstellen in Serienschaltung  
1 Wandbrennstelle in Wechselschaltung  
2 Schuko-Doppelsteckdosen  
3 Schuko-Einfachsteckdosen  
1 LAN-Steckdose  
1 TV- Steckdose (SAT-TV)

### Terrasse / Balkon:

1 Schuko-Steckdose mit Klappendeckel, innen abschaltbar  
1 Wandbrennstelle, Ausschaltung innen

### Flur:

1 Deckenbrennstelle mit Schaltung bzw. Wechselschaltung  
1 Schuko-Steckdose

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

## Bad / Dusche:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandauslass  
1 Schuko-Steckdosen  
1 Schuko-Doppelsteckdose

## WC:

1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Schuko-Steckdose

## Eltern:

1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung  
1 Schuko-Steckdose  
3 Schuko-Doppelsteckdosen

## Kind / Gast / Arbeiten:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, bzw. 2 bei Raumfläche >20 m<sup>2</sup>  
3 Schuko-Steckdose, bzw. 4 bei Raumfläche >20 m<sup>2</sup>  
1 Schuko-Doppelsteckdosen

## Außenbeleuchtung:

1 Wandbrennstelle (Flurbrennstelle) am Hauseingang

## Abstellen:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter  
1 Schuko-Steckdose beim Schalter  
1 DSL-Steckdose  
LAN - Anschlüsse zu den Räumen (ohne den zum Betrieb notwendigen Router)

## Keller:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter je Raum  
1 Schuko-Steckdose beim Schalter je Raum

- 5.16 Brandmelder  
Die gesetzlich geforderten netzunabhängigen Brandmelder sind nicht enthalten. Die Montage und Wartung der Melder obliegt dem Eigentümer / Nutzer des Hauses, bzw. kann an ein Wartungsunternehmen übertragen werden.
- 5.17 Lüften  
Die notwendige Wohnungslüftung erfolgt durch manuelles Öffnen der Fenster durch die Bewohner, unterstützt durch Zwangsbelüftung.  
Zum Erreichen der nach EnEV geforderten Luftdichtigkeit sind keine Abluftöffnungen für Umlufthauben vorgesehen. Es wird dem Nutzer der Einsatz von Umlufthauben mit Kohlefilter in den Küchen empfohlen.
- 5.18 Bodenlegearbeiten  
Kellerflure mit Anstrich.  
Dachterrassen und Balkone: Boden aus WPC- Dielen, Farbe Nussbaum.  
Gegen Aufpreis in den Wohnungen, sofern nicht gefliest: Eiche- bzw. Buchefertigparkett, Vinyl- oder Laminat, Design nach Mustervorlage und Preisliste.
- 5.19 Maler- und Tapezierarbeiten  
Im Treppenhaus Wände mit Glasfasergewebe, Decken und Wände der Kellerräume mit weißem Binderanstrich, Kellerfußboden mit grauer Beschichtung sofern nicht gefliest oder Gussasphalt.  
Gegen Aufpreis lieferbar: alle Wände einer Wohnung erhalten Raufaser bzw. Malervlies und einen weißen Dispersionsfarbanstrich, sofern nicht gefliest. Kellerwände werden weiß gestrichen, der Fußboden grau.

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

5.20 Kellerabtrennung  
Abtrennung der Kellerabstellräume in Stahltrapezblech.

5.21 Aufzugsanlage  
Je eine Aufzugsanlage wird neben den Treppenhäusern eingebaut.

## 6. AUSSENANLAGEN

6.1 Garten und Terrasse  
Auf der verbleibenden Grundstücksfläche wird das Gelände profiliert und der entnommene Oberboden maschinenmäßig einplaniert. Es wird Betonsteinpflaster gemäß Freiflächenplan verlegt. Terrassen erhalten granitgrau gestrahlte Betonplatten. Die Gartenflächen werden zum Teil den Erdgeschosswohnungen zugeteilt.

6.2 Eingrünung  
Eingrünung mit Raseneinsaat und Bepflanzung der Gemeinschaftsfläche des MFH unter Beachtung des Bebauungsplans (Eigenleistung bei den Wohnungsgärten).

6.3 PKW- Stellplatz  
Ausführung von einem Stellplatz pro Wohnung auf Grundstück gegenüber.

## 7. BESONDERE EINBAUTEN BZW. EIGENLEISTUNGEN

Die in den Plänen ggfs. dargestellte Möblierung etc. ist nicht in den Einheitspreisen enthalten.

Änderungen der Planung sind bei Beibehaltung der Hauptabmessungen und Massenausgleich im Rahmen der Vorplanung oft kostenfrei möglich.

Eigenleistungen können grundsätzlich nur als ganzes Gewerk erbracht werden.

## 8. PREISE

8.1 Nebenkosten  
Die Erstellung der Wohnungen versteht sich einschl. der Nebenkosten für:

- Architekten- und
- Statiker Leistung
- Baugenehmigungsgebühr
- Vermessungsarbeiten
- Bauleitung zu den vereinbarten Gewerken

Wohnflächen werden nach den Fertigmaßen gemäß Wohnflächenverordnung berechnet: (1-2 m Raumhöhe und Balkone zu  $\frac{1}{2}$ , Terrassen (Erdgeschoss) zu  $\frac{1}{4}$ ).

8.2 Abrechnung  
Die Abrechnung erfolgt nach Makler- und Bauträgerverordnung in folgenden Raten:

30,0 % der Vertragssumme nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, Bestehen von Baurecht und Beginn der Erdarbeiten

28,0 % nach Rohbaufertigstellung, einschl. Zimmerarbeiten

# Baubeschreibung

Maria-Kurt-Straße 16, OF/M

18,9 % für die Dacheindeckung und Rinnen, Rohinstallation der Haustechnik und Fenstereinbau

6,3 % für den Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten) und für den Estrich

11,2 % nach Bezugsfertigkeit (ohne Eigenleistungen) und Zug um Zug gegen Besitzübergabe

2,1 % für die Fassadenarbeiten

3,5 % nach vollständiger Fertigstellung

## 8.3 Sicherheit

Mit der ersten Rechnung erhalten Sie von uns eine Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 % des Kaufpreises, die bis zur Abnahme bei Ihnen verbleibt, alternativ behalten wir uns vor, mit der ersten Rate lediglich 25 % abzufordern.

## 9. **MÄNGELHAFTUNG**

Die Mängelhaftung erfolgt nach BGB und beträgt 5 Jahre am Haus und 2 Jahre am Grundstück. In der Frist auftretende Mängel sind dem Bauträger schriftlich mitzuteilen. Mängel, die auf nicht fachgerechte Ausführung von Eigenleistungen zurückzuführen sind, sind von der Haftung ausgeschlossen.

## 10. **VERWALTUNG**

Die Verwaltung der Wohnanlagen nach dem WEG wird durch FischerHausbau GmbH zu den ortsüblichen Werten übernommen.

## 11. **SONSTIGES**

Gleichwertige technische Änderungen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen durch behördliche Auflagen, auch Änderung der Gebäudegestaltung (insbesondere im Genehmigungsverfahren), technische Notwendigkeiten oder durch geänderte Bau- und DIN - Vorschriften.

Hohenroda, den 3.9.2019

Stand: 16.10.2019

Gerd Fischer, Geschäftsführer

FischerHausbau GmbH  
Rhönstraße 12  
36284 Hohenroda

T.: 06629.99990-10, Fax: -16  
[www.fischerhausbau.de](http://www.fischerhausbau.de)  
[info@fischerhausbau.de](mailto:info@fischerhausbau.de)