

1. ALLGEMEINES

Der Leistungsumfang umfasst die Erstellung der Wohnungen gemäß beigefügter Pläne. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf der Grundlage des GEG für Wärmeschutz, den KfW 55 EE - Anforderungen und den Mindestanforderungen der DIN 4109 für den Schallschutz (Stufe 1). Die Einhaltung der DIN 1946-6 zur Wohnungslüftung erfolgt durch Fensterlüftung der Bewohner unterstützt durch eine Zwangs-entlüftung. 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 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 (fiber-to-the-home der Telekom Deutschland) und elektrischem Strom einschl. der notwendigen Erdarbeiten und Anschlussgebühren der Erschließungsträger ab. TV wird über Glasfaser bereitgestellt. DVB-T ist vor Ort empfangbar.

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

Bodenplatte aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen, Kelleraußenwände des Gebäudes ebenfalls in Stahlbeton.

4.3. Mauerwerk

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

4.4. Absperrung

Zum Erdreich hin erhalten die Kellerwände ggf. eine Beschichtung als zusätzliche Abdichtung entsprechend dem Baugrundgutachten.

4.5. Dacheindichtung

Konstruktion des geneigten Daches in Holz gemäß Statik, die Dacheindichtung erfolgt mit einer Folienbahn und Zinkblechverwahrungen, belegt mit Dachbegrünung.

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 Stahlinnengeländer.

5. AUSBAU

5.1. Fußböden

Räume in den Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich in den erforderlichen Stärken, in den Kellerräumen als Estrich auf Trennlage. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird abgeschleibt und beschichtet.

5.2. Fenster

Alle Wohnraumfenster und Terrassentüren: Kunststofffenster innen weiß, außen Farbe Anthrazit, Aufteilung gem. Ansichtszeichnungen, Dreischeibenverglasung mit umlaufender Lippendichtung, verdeckter Drehkippschlag, Einhandbedienung, Rundumverriegelung mit weißen Griffen und Einbruchgrundsicherung. Das Glas der Sanitärräume wird satiniert. Die Schallschutzklasse (mind. Klasse II) richtet sich nach der Gebäudeexposition und der Schallschutzberechnung.

5.3. Rollläden

Als Kunststoff- bzw. Alurollläden, Farbe lichtgrau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz im

lichtgrau an allen senkrechten Fenstern und Fenstertüren mit geradem Sturz im Erd- und den Obergeschossen. Die Rollläden werden mit Elektroantrieb ausgestattet.

5.4. Fensterbänke

Außenfensterbänke farbbeschichtet, Innenfensterbänke der Wohnräume aus Granit (weiß-grau bzw. anthrazit), in Sanitärräumen in Keramik.

5.5. Hauseingangstür

Haustürelemente aus Aluminiumprofilen, 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 Gegensprechanlage und Videoübertragung.

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

Zur Energieeinsparung wird ein Außenputz im Wärmedämmverbundsystem (Stärke mind. 16 cm) Farbe Weiß mit abgetönten Teilflächen angebracht, der Sockel ist farblich abgesetzt, Teilflächen erhalten eine Auflage aus Ziegelriemchen.

5.8. Balkon

Brüstung aus Edelstahlprofilen mit farbbeschichteten Alutafeln. 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 Einbruchsschutz, 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 nach Wunsch in der Höhe angepasst gefliest. Die Küchenböden erhalten einen Fliesenbelag, Auswahl beim Bauträger bzw. beim Fliesenleger: bis zu einem Verkaufspreis von 41,-- € / m². Die Gewährleistung des Bauträgers ist beschränkt auf Fliesen, die vom Bauträger selbst angeboten werden.

5.11. Dachuntersichten

Als Betondecke glatt bzw. als Gipskartonfläche doppelbeplankt 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, Anschlussstücke für Zähleinrichtungen integriert, Sanitärobjekte in weiß, Anordnung nach Plan, die Art der Objekte ist folgender Aufstellung zu entnehmen (Abweichungen können vereinbart werden):

Ausstattung Bad/Dusche:

Anordnung der Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit iCon, Tiefspülbecken, wandhängend, Spülkasten unter Putz.

Badewanne: Abm.: 170 x 75 cm, Armaturen als Einhandmischer mit Auslauf und Handbrause, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan, in Aufputzmontage.

Duschtasse: Ideal Standard, Ultra-Flat Abm.: 90 x 90 cm, bzw. gem. Plan, Armaturen als Einhandmischer mit Handbrause in Aufputzmontage, Fabrikat: Ideal Standard Ceraplan.

Waschbecken: Hans Grohe Xanua (Abm. ca. 65 x 48 cm) Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan

Ausstattung Gäste-WC:

Objekte nach Plan, Art:

WC-Anlage: Geberit iCon, Tiefspülbecken, wandhängend Spülkasten unter Putz

Waschbecken: Hans Grohe Xanua, (Abm. ca. 55 x 38 cm) Einlaufarmatur: Einhandmischer, verchromt, Ideal Standard Ceraplan.

Ausstattung Küche:

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

Küchenmöbel:

Eigenleistung des Erwerbers.

Waschmaschine/Trockner:

Je Wohnung wird ein Anschlussplatz für einen Wäschetrockner bzw. Waschmaschine eingerichtet.

Heizung/ Wärmeversorgung

Ein frostgeschützter Auslass im Erdgeschoss je EG-Wohnung mit Gartenanteil und zu den Dachterrassen, bei Schlauchanschluss ist vom Nutzer für eine geeignete Rückflusssicherung zu sorgen.

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 einen Fernwärmeanschluss der Stadtwerke. Die Heizkosten sind wohnungsweise erfassbar.

5.14. Stromversorgung

Die Versorgung des Hauses erfolgt unter die Anbindung an das örtliche Stromnetz der Stadtwerke und einer hauseigenen Photovoltaik-Anlage mit Akku-Anlage. Die Abrechnung der Wohnungen geschieht über hauseigene Unterzähler zu den Konditionen des EVO-Tarif vom Jahresanfang gegenüber den Wohnungsnutzern, der Ertrag wird dem Instandhaltungskonto der Eigentümergemeinschaft gutgeschrieben.

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. Die Ausstattung der Räume entspricht folgender Liste:

Einspeisung und Allgemeines:

- 1 Zählerschrank mit einem hauseigenen Zähler je Wohnung im Keller
- 1 Unterverteilung mit Sicherheitsautomaten je Wohnung
- 1 Klingelanlage mit Taster, Gegensprechanlage, Videoübertragung und elektrischem Türöffner
- 1 Schalter je Fenster mit Rollläden

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-Steckdosen
- 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-Steckdosen
- 1 LAN-Steckdose

Terrasse / Balkon:

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

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Schaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

Bad / Dusche:

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

WC:

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Schuko-Steckdose

Eltern:

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

Kind / Gast / Arbeiten:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, bzw. 2 bei Raumfläche >20 m²
- 3 Schuko-Steckdose, bzw. 4 bei Raumfläche >20 m²
- 1 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 LAN-Steckdose

Außenbeleuchtung:

- 1 Wandbrennstelle am Hauseingang

Abstellen:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Schuko-Steckdose beim Schalter
- 1 DSL-Steckdose
- LAN - Anschlussleitungen 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 der Wohnung, 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 GEG geforderten Luftdichtigkeit sind keine Abluftöffnungen für Abluft vorgesehen. Es wird dem Nutzer der Einsatz von Umlufthäuben mit Kohlefilter in den Küchen empfohlen.

5.18. Bodenlegearbeiten

Kellerflure mit Anstrich. Dachterrassen und Balkone: Boden aus WPC- Dielen (Holzfaser in Kunststoffmatrix). Gegen Aufpreis in den Wohnungen: Eiche bzw. Buche Fertigparkett, Vinyl- oder Laminatbelag, Design nach Mustervorlage und Preisliste.

5.19. Maler- und Tapezierarbeiten

Im Treppenhaus Wände mit Glasfasergewebe. 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.

5.20. Kellerabtrennung

Abtrennung der Kellerabstellräume in Stahltrapezblech.

5.21. Aufzugsanlage

Zwei Aufzugsanlagen, die die Tiefgarage mit den Geschossen verbinden, werden 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 granitgraue Keramikplatten. Die Gartenflächen werden zum Teil den Erdgeschosswohnungen zugeteilt.

6.2. Eingrünung

Eingrünung mit Rollrasen und Bepflanzung der Gemeinschaftsfläche des Hauses unter Beachtung des Bebauungsplans (Eigenleistung bei den Wohnungsgärten).

6.3. PKW-Stellplatz

Ausführung von Stellplätzen als Tiefgaragenplätze.

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, Balkone und Terrassen (Erdgeschoss) zu 1/2).

8.2. Abrechnung

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

30,0% der Vertragssumme nach
Eintragung der Auflassungs-
vormerkung, Bestehen von Bau
recht und Beginn der Erdarbeiten

28,0% nach Rohbaufertigstellung,
einschließlich Zimmerarbeiten

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.

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 oder Wartung zurückzuführen sind, sind von der Haftung ausgeschlossen.

10. VERWALTUNG

Die Verwaltung der Wohnanlagen nach dem WEG wird durch die Fischer Hausverwaltung GmbH, Hohenroda 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.

Stand: 08.12.2025

Hohenroda, den 08.12.2025
Gerd Fischer, Architekt

Rubikon BN Tribus GmbH & Co. KG
Rhönstraße 12
36284 Hohenroda

T.: 06629.99990-32
www.fischerhausbau.de