

1. ALLGEMEINES:

1.1 Allgemeines / Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung beruht auf den Entwurfs- und Bauvorlageplänen. Soweit im Folgenden vom Bauträger die Rede ist, so ist die MRK-Consult GmbH gemeint. Falls die Baubeschreibung Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Bauträger, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen ist. Der Bauträger trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB. Selbiges gilt im Zusammenhang mit Konzepten.

Soweit Leistungen durch den Architekten zu gestalten bzw. zu bestimmen sind, handelt es sich um den Architekten des Bauträgers. Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Zirkangaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt. Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind.

Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden, ebenso eventuelle notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 3 %) aufgrund von o.g. Leitungsführungen sind im Zuge der Durchplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aber aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

1.2 Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen. Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone, Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Bauträger vorbehalten. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung. Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Folgende Leistungen sind enthalten: Die schlüsselfertige Erstellung der Doppelhaushälften gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattung. Erschließungskosten, Kanalbeitrag und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse wie z. B. Strom, Kanal und Wasser. Baugenehmigung, Bauleitung, Statik, Prüfstatik, Fachingenieur- und Architektenleistung sowie die Gebühren hierfür wie auch die Vermessungs- und Teilungsgebühren. Baunebenkosten wie Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Hausabnahme.

Nicht enthalten sind:

Die Kosten einer künftigen Katastervermessung sowie die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen, Kabelfernsehen (siehe Elektroinstallation). Versorgungs- und Wartungsverträge. Dem Verkäufer steht es frei für alle notwendigen Ver- und Entsor-

gungsleistungen wie z. B. für Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und -entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z. B. Aufzugsanlagen) die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

- 1.3 Schallschutz: Für die Wohnungen wird ein Schallschutz nach DIN 4109, Teil 2, realisiert.
- 1.4 Gebäude: Es wird die für 2016 gültige Energieeinsparverordnung zugrunde gelegt. Das Gebäude wird als KfW Effizienzhaus 55 ausgeführt.

2 Erdarbeiten/Abbruch/Rodung:

- 2.1 Aushub und Abfahren des Mutterbodens, Baugrubenaushub einschl. Abtransport, Wiederauffüllen der Arbeitsräume.
- 2.2 **Abbruch und Rodung**
Abrissarbeiten, Baumfäll- sowie Rodungsarbeiten auf dem Grundstück, sowie die Beseitigung und Entsorgung aller Materialien gem. behördlicher Auflagen sind im Gesamtpreis enthalten.

3 ENTWÄSSERUNG:

Die Entwässerung erfolgt entsprechend dem vorliegenden Entwässerungsgesuch. Die Entwässerung erfolgt fachgerecht mit genormten PVC-Rohren einschl. aller notwendigen Formstücke und Kontrollschächte und Abnahmeprotokollen.

4 BETON-UND STAHLBETONARBEITEN:

Die Gründung erfolgt entsprechend den statischen Erfordernissen auf der Tiefgaragendecke.

Geschoßdecken als Massiv- oder Betonhalbfertigteildecken

Lastfall für die Abdichtung:

Nichtdrückendes Oberflächenwasser

Wände und Decken:

Decken: Stahlbetondecken entsprechend den statischen Erfordernissen

Innenwände: Ziegel 11,5/17,5/24 cm, GK-Wände 10,12,5 cm

Tiefgarage:

WU-Stahlbeton Abmessungen gem. Statischer Berechnung. Gütesicherung und Abdichtungsarbeiten durch die Fa. Permaton. Gewährleistung auf Dichtigkeit 10 Jahre.

Wände und Decken werden mit tausaltzbeständiger Farbe beschichtet, die Stützen werden teilweise mit roter Warnfarbe beschichtet.

Fahrbahnen und Stellplätze Verbundsteinpflasterung, grau

5 MAURERARBEITEN:

Umfassungsmauerwerk ab EG aus porosiertem Ziegel, Planziegel Coriso oder gleichwertig, gemäß Anforderungen EnEV 2016, 30,0 oder 36,5 cm stark. Tragende Innenwände

aus Ziegel, nichttragende Innenwände aus Ziegel oder als Gipskartonwände gem. Planung; Stärke gem. statischer Berechnung und Schallschutzanforderungen.
2-schalige Haustrennwände mit Verfüll-Planziegeln 2*17,5 cm mit 2 * 20 mm Mineralfaser-Trittschallmatten.

6 PUTZARBEITEN:

Außenputz: 2-lagiger Feinputz, 2 mm Körnung, mit Gewebespacktelung, letzte Lage eingefärbt mit Egalisierungsanstrich hellgrau.

Innenputz: als einlagiger, mineralischer Kalkgipsmaschinenputz, gefilzt, Decken glatt, in den Bädern und in den Untergeschossen Kalkzementputz, gefilzt. Oberflächenqualität Q2

Kellerräume:

Gemauerte Wände beidseitig verputzt Oberflächenqualität Q2.

Betonwände: roh, gestrichen

7 MALERARBEITEN:

Oberflächen der geputzten Wände, bzw. der Gipskartonwände Oberflächenqualität Q2.

Beschichtung im Innenbereich auf geputzte oder Gipskartonwände, scheuerbeständig, deckend, mit Kunststoff-Dispersion, weiß.

Sichtbare Dachüberstände außen aus gehobelten Fichtenbrettern endbehandelt, weiß oder grau beschichtet.

Die nicht gefliesten Wände der Bäder und WC erhalten eine Spachtelung Oberflächenqualität Q2.

8 ZIMMERERARBEITEN:

Zimmermannsmäßig abgebundenes Sparrendach, Bemessung nach Angaben des Statikers. Das Dach erhält eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn. Konter Lattung und Lattung. Dämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung mit Mineralwolle oder raumseitiger Dampfsperre. Das Dach wird unterseitig in den Wohnräumen mit Gipskarton verschalt.

Sichtbare Sparren und Schalung gehobelt und weiß oder grau beschichtet.

9 SPENGLERARBEITEN / DACHDECKUNG:

Dacheindeckung mit Tondachziegel als Flachdachpfanne antrazith, inkl. allem erforderlichem Zubehör. Dachrinnen, Anschlussbleche, Fallrohre in Uginox, Schneefang an den Traufseiten.

10 VORDACH:

nicht vorhanden

11 GESCHOSSTREPPEN:

Alle Treppen als Fertigteil- oder Ortbetontreppen in Stahlbetonkonstruktion, schallentkoppelt Belag Fliesen.

Podeste: schwimmender Estrich mit Fliesenbelag.

Treppengeländer bestehend aus Ober- und Untergurt, Füllung aus senkrechten Stäben,

Edelstahl.

12 FENSTER / FENSTERTÜREN:

12.1 Wohnraumfenster:

Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff nach Plan; je nach Erfordernis mit Dreh-Kipp bzw. Drehbeschlag bzw. festverglast. Rahmenprofil 7-Kammersystem. Wärmeschutzverglasung U_{Glas}= 0,7 W/m²k (3-fach Verglasung).

Abdichtung der Fenster nach DIN.

Fenster in Bädern und WC mit verdeckt liegenden Beschlägen, soweit es für die Verlegung der Fliesen notwendig ist.

Blendrahmenfarbe: Innen weiß, Außen anthrazit oder nach Wahl des Bauträgers

12.2 Rollläden.

Aluminiumrollläden oder Raffstore gem. Planung elektrisch im EG und im 1.OG in Giebelwände, Farbe: anthrazit oder nach Wahl des Bauträgers

12.3 Innenfensterbänke

Naturstein-Fensterbank, Steel Grey, satinato, Kante und Kopf gefast

Fensterbänke in Bädern und WC´s gefliest.

Außenfensterbänke in Aluminium anthrazit oder nach Wahl des Bauträgers.

13 ESTRICH, BODENBELÄGE UND FLIESENARBEITEN:

45 mm Zementestrich auf Wärme- Trittschalldämmung entsprechend der einschlägigen DIN-Vorschriften.

Wohn- und Schlafräume in Parkett Belag in Eiche, weiß, oder Fliesenbelag gem. Muster Sockelleisten, Holz weiß oder gefliest. Fliesenformate bis 60 x 60, Diagonalverband.

14 Dielen, Küchen und Bäder/WC´s erhalten einen Fliesenbelag, gem. Muster Fliesenformate bis 60 x 60, Diagonalverband.

15 Bäder und WC´s erhalten einen Fliesenbelag, gem. Muster, Boden Diagonalverband. Wandflächen werden 1,20 m hoch gefliest, die Duschen werden türhoch gefliest. In den Bädern werden die Fensterbrüstungen gefliest. Fliesenformate bis 60 x 60

16 ELEKTROINSTALLATION:

16.1 Allgemein

Die Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Richtlinien.

Das Gebäude erhält einen gemeinsamen Zählerplatz für jede Wohnung im Technikraum

Schaltermaterial Fabrikat Busch-Jäger, reflex SI, alpinweiß.

16.2 Ausstattung der Räume:

Wohnen/Essen: 6 Steckdosen, 2 Deckenauslässe.

Schlafzimmer: 4 Steckdosen, 1 Kreuzschaltung, 1 Brennstelle

Kinder-, Arbeits- bzw. Gästezimmer: je 4 Steckdosen, 1 Deckenauslass
Flure/Dielen: 1 Steckdose, wahlweise 1 Decken oder 1 Wandauslass.
Je nach Erfordernis Wechsel-, Kreuz- oder Tastenschaltung.
Küche: 6 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Geschirrspülanschluss,
1 Decken- oder Wandauslass.
Bad: 2 Steckdosen, wahlweise 1 Decken- und 1 Wandauslass.
Sep. WC: 1 Steckdose, 1 Decken- oder Wandauslass.
Bei innenliegenden WC's oder Bädern 1 Anschluss für die motorische Lüftungsanlage.
Abstellraum: 1 Steckdose, 1 Deckenauslass
Terrassen/Balkon: 1 Feuchtraumsteckdose (von Innen abschaltbar)
1 Wandauslass (von Innen schaltbar)
Kellerräume: 1 Steckdose, 1 Deckenauslass

zusätzlich erhält jede Wohnung je nach Standplatz 1 Anschluss Waschmaschine und 1 Anschluss Wäschetrockner.

- 16.3 TV-Anschluss:
Es wird bauseits eine SAT-Anlage oder ein Kabel Deutschland Anschluss installiert.
Jedes Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhält je 1 Antennendose und Netzwerkdose (pro Wohnung max. 6 Anschlüsse).
- 16.4 Telefon und LAN:
Jede Wohnung erhält 1 Telefon-Anschlussdose im Medienverteiler.

17 HEIZUNG, WARMWASSERVERSORGUNG UND LÜFTUNG:

- 17.1 **Heizung:**
Luft-Wasser-Wärmepumpe mit solarthermischer Warmwasserunterstützung
Zur Ausführung kommt ein hochwertiges Markenfabrikat z. B. Vaillant, Vissmann, Brötje oder gleichwertig.
FBH Verteiler aus Edelstahl.
Fußbodenheizung:
Uponor Klett Comfort Pipe, PE-Xa-Rohr mit Sauerstoffdiffusionssperre
- Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung in jedem Raum einzeln steuerbar ausgestattet. Flure kleiner als 6 m² ohne eigene Steuerung.
- 17.2 **Warmwasserversorgung:**
Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizanlage, mit Zirkulation.
- 17.3 **Dezentrale Wohnraumlüftung**
inVENTer iV14V, Stiebel-Eltron, Pluggit, FAWAS, oder gleichwertig
Die Geräte sind einfach zu bedienen und zuverlässig in Ihrer Funktionsweise
Die Anzahl der Geräte ist abhängig von der technischen Bemessung.
- 17.4 **SANITÄRINSTALLATION:**
Warm- und Kaltwasserinstallation aus Pressfitting-Leitungsrohr Edelstahl Mapress mit DVGW Prüfzeichen.
Wärme- u. Schalldämmung der Leitungen nach Erfordernis.
Die Häuser erhalten jeweils 1 x frostsicheren Gartenwasserhahn
Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner im Bad.
Küche: Anschlussmöglichkeit für Spülbecken, Geschirrspüler.

17.5 Abwasserinstallation

Abwasserleitung mit erhöhtem Schallschutz GE Silent-Pro Rohr mit Muffe.
Fabrikat Geberit

17.5.1 WASSERAUFBEREITUNG:

BWT Weichwasseranlage, oder gleichwertig zentral im Haustechnikraum.

17.6 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE:

Objektausstattungsware aus dem Sanitärfachhandel, Markenprodukt, wie Villeroy & Boch, Geberit, Duravit, Geberit, oder gleichwertig (Sonderwünsche gegen Mehrpreis möglich.
Farbe der Sanitärobjekte: weiß

17.7 Bad:

1 Waschtisch aus hochwertiger Sanitärkeramik, 60x46 cm
Verchromter Eingriff-Hebelmischer mit Verschlussbetätigung, verchromter Röhrensiphon.
1 Badewanne Acryl 180/80 cm mit Mittel- oder Seitenablauf, gem. Planung, Unterputzkörper mit Wannenmischbatterie, Wannenset mit Wandhalter und Schlauch, Multiplex Ab- u. Überlaufgarnitur, Chrom.
1 Tiefspül-Wand-WC aus hochwertiger Sanitärkeramik max. 6 Ltr. Wasserverbrauch 180 mm Standard Bohrungen.
1 WC-Sitz aus Kunststoff Farbe weiß

17.8 Dusche (falls im Plan vorgesehen)

Bodengleiche Dusche, gefliest, mit Linienentwässerung gem. Plan, Unterputzgarnitur mit Kopf- und Handdusche

17.9 Gäste-WC (falls im Plan vorgesehen):

1 Waschtisch aus hochwertiger Sanitärkeramik, 50x35 cm, verchromter Eingriff-Hebelmischer mit Verschlussbetätigung, verchromter Röhrensiphon.
1 Tiefspül-Wand-WC aus hochwertiger Sanitärkeramik max. 6 Ltr. Wasserverbrauch 180 mm Standard Bohrungen.
1 WC-Sitz aus Kunststoff Farbe weiß

18 Haustür, Innentüren und Schließanlage:

18.1 Haustüre:

Thermisch getrennte Aluminium-Konstruktion mit Sicherheits-Profilzylinder und elektrischem Türöffner. Briefkasten neben dem Eingang mit Klingel.

18.2 Innentüren:

Hochwertige Markentüren mit Umfassungszarge, weiß lackiert. Türen vom Flur zum Wohnraum mit Glasausschnitt.
Türdrücker: moderne Qualitäts-Drückergarnitur Edelstahl mit Rosetten.

18.3 Schließanlage:

PZ-Zylinder für Haustür

19 Sonstiges und Außenanlagen:

19.1 Kellertrennwände:

Trennwandsystem aus Metall/ Stahl, für Vorhängeschloss

- 19.2 Zugang zum Gebäude: versickerungsfähiges Pflaster, d= 5 cm, grau
- 19.3 Zufahrten: versickerungsfähiges Pflaster, d= 8 cm, grau
- 19.4 Tiefgaragenrampe:
Für die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt wird eine elektrische Freiflächenheizung Fabrikat Lapis Perfectus EFH eingebaut.
- 19.5 Ausleuchtung entsprechend Beleuchtungskonzept des Verkäufers
- 19.6 Terrassen: Betonsteinplatten, d= 5 cm, farbig, 40 * 40 cm, grau
(Terrassenfläche: gem. Grundrisszeichnung)
- 19.7 Rasenflächen
25 cm Mutterbodenandeckung + 5 cm Rollrasen
- 19.8 Zäune
Stabgitterzäune anthrazit und ein Gartentor je Doppelhaushälfte, Die Zäune zu den Grundstücksnachbarn bleiben wie im Bestand vorhanden.
- 19.9 Gartenhäuser:
Typ Biohort Highline Größe abhängig von den Gärten und Gebäudegrößen.
- 19.10 Müllhäuschen:
es wird ein zentrales Müllhäuschen für die gesamte Anlage errichtet, in dem alle erforderlichen Mülltonnen untergebracht sind, grau
- 19.11 **Sonderwünsche:**
Für Ihre Immobilie wollen wir Ihnen die Verwirklichung Ihrer Sonderwünsche ermöglichen.
Entsprechend des Bautenstandes geben Sie uns Ihre Wünsche an. Diese werden wir mit unserem Architekten in terminlicher, kostenmäßiger und baurechtlich möglicher Hinsicht abklären.
Sie bedürfen auf jeden Fall einer besonderen schriftlichen Preisvereinbarung vor Ausführung der Leistung.
- 19.12 **Baureinigung:**
Wir übergeben eine besenreine Wohnung
Eine Baufereinigung durch Sie erübrigt sich dadurch nicht.
- 19.13 **Gebäude Unterhalt:**
Bei Holzteilen (Dachgeschoss) kann unter Umständen, durch Austrocknung und Verdrehung eine Rissbildung entstehen. Dehnungsfugen / Silikonabschlüsse sind Wartungsfugen und vom Eigentümer entsprechend zu pflegen und zu warten.
- 19.14 **Gewährleistung:**
Sie erhalten auf Ihre Wohnung eine Gewährleistung von 5 Jahren entsprechend BGB. Die Gewährleistung durch den Bauträger bezieht sich nur auf die in der Baubeschreibung aufgeführte Normalausstattung. Für die elastischen Fugen erlischt die Gewährleistung nach 6 Monaten.

Hinweise zu technischen Einbauten:

Elektrische und mechanische bzw. beweglichen Teile unterliegen der Gewährleistungsfrist des Herstellers, in der Regel 1 bis 3 Jahre. Voraussetzung für den Erhalt der Gewährleistung ist der Abschluss von Wartungsverträgen für diese Bauteile. Dies gilt z.B. für Heizungsanlage, Garagentore, Rollläden, Sanitäreinbauteile wie Spülkasten oder Hebeanlagen, Aufzug, Türen, Obentürschließen usw. Für Holzfenster und andere Holzbauteile ist zum Erhalt der Gewährleistung ein Wartungsvertrag abzuschließen, der eine einmal jährliche Reinigung und Durchsicht der Oberflächen sicherstellt.

19.15 Gebäudeübergabe

Rechtzeitig vor Ihrem Einzug erfolgt eine gemeinsame Abnahme Ihres Hauses. Eventuell vorhandene Mängel werden hierbei festgestellt und in einem Protokoll zusammengefasst. Wir verpflichten uns, diese Mängel innerhalb einer Frist von 4 Wochen, abhängig von der Witterung, zu beseitigen.

19.16 Sonstiges

Die eingezeichneten Möbel, Küchen, Bäume und dgl. sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Geringfügige Maßtoleranzen sowie Änderungen der Bauausführung unter Beibehaltung gleicher Qualität bleibt vorbehalten.

Dieses Ihnen vorliegende Baubeschreibung wird ebenso, wie Ihre Planungsunterlagen Bestandteil des Kaufvertrages.

MRK-Consult GmbH
Baubeschreibung 31.10.2021