

BAUBESCHREIBUNG

Bauherr / Verkäufer

Morteza Rahimian
Am Steinacker 22
69517 Gornheimertal

Bauvorhaben

Um-/Anbau Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
Am Steinacker 22
69517 Gornheimertal

Stand

___.___.2026 – diese Fassung ersetzt die Baubeschreibung vom 11.01.2025



VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung beschreibt den vom Verkäufer geschuldeten Leistungsumfang. Sie ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Leistungen, die hier nicht ausdrücklich aufgeführt sind, sind nicht geschuldet.

Der energetische Standard des Gebäudes richtet sich nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der für das Bauvorhaben maßgeblichen Fassung. Ein darüber hinausgehender Förderstandard (z. B. KfW-Effizienzhaus) wird nicht geschuldet.

Alle in dieser Baubeschreibung genannten Budget- bzw. Bemusterungsbeträge sind Materialpreise (Bruttolistenpreise des jeweiligen Lieferanten) je Quadratmeter bzw. je Stück. Liefer-, Verlege-, Montage- und Nebenkosten sind darin nicht enthalten; sie sind im Kaufpreis berücksichtigt, soweit die Bemusterung innerhalb des Budgets erfolgt. Bemusterungen über dem Budget werden als Sonderwunsch gesondert abgerechnet.

Die Bemusterung erfolgt bei den vom Verkäufer benannten Lieferanten innerhalb der vom Bauablauf vorgegebenen Fristen.

1. ROHBAU

- 1.1
Gründung und
Außenwände UG
- Bestehende Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände bleiben erhalten, soweit statisch geeignet. Neue Außenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach statischer Berechnung.
Abdichtung der erdberührten Bauteile nach DIN 18533. Perimeterdämmung nach den Anforderungen des GEG.
- 1.2
Außenwände EG–OG
- Bestehendes Mauerwerk bleibt erhalten, soweit statisch und bauphysikalisch geeignet. Neue Außenwände als Mauerwerk nach statischer Berechnung.
Außenseitig Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) mit EPS-Dämmung, Dämmstoffdicke nach GEG-Nachweis, mit mineralischem Oberputz und Fassadenanstrich in Weiß bzw. nach Wahl des Verkäufers. Sockelbereich mit Perimeterdämmung und Sockelputz.
- 1.3
Decken
- Bestandsdecken bleiben erhalten, soweit statisch geeignet. Neue Decken als Stahlbeton-Elementdecken bzw. Spannbeton-Fertigdecken. Deckenstärke nach statischer Berechnung und schalltechnischen Erfordernissen.
- 1.4
Innenwände
- Tragende Innenwände in Mauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung.
Nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Metallständerwände mit beidseitiger Doppelbeplankung und Mineralwolldämmung. Wohnungstrennwände in Massivbauweise nach den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz).
- 1.5
Putzarbeiten
- Wandflächen und Deckenuntersichten erhalten einen einlagigen Gips-Maschinenputz in Oberflächenqualität Q2.
Wandflächen in Bad und WC erhalten einen Kalk-Zement-Putz, geeignet zur Aufnahme von Fliesenbelägen.
- 1.6
Estrich
- Schwimmender Zementestrich, geeignet für Fußbodenheizung, auf Bodenplatte bzw. Massivdecke, einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung nach GEG und DIN 4109. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden umlaufend Randdämmstreifen eingebaut.
- 1.7
Dach
- Flachdach mit Dampfsperre, Gefälledämmung nach den Anforderungen des GEG und Abdichtung als Kunststoff- bzw. Bitumenbahn.
Dachflächen ohne Nutzung werden mit Kiesschüttung bzw. extensiver Begrünung ausgeführt.
- 1.8
Dachentwässerung
- Außenliegende Rinnen und Fallrohre aus beschichtetem Aluminium bzw. verzinktem Stahlblech. Entwässerung der Flachdächer über Einlaufkästen mit Notüberläufen.
- 1.9
Außentreppen
- Außentreppen als Betonfertigteile bzw. Ortbeton, Ausführung und Anzahl nach Maßgabe des Verkäufers.
- 1.10
Treppenhaus
- Das bestehende Treppenhaus einschließlich der vorhandenen Natursteintreppe bleibt erhalten und wird instand gesetzt.

2. AUSBAU

- 2.1
Fenster und Fenstertüren
Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen des GEG.
Ausführung als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Fenster; großformatige Elemente als Hebe-Schiebetüren.
Farbe außen anthrazit (folienbeschichtet), innen weiß. Eine beidseitige Farbgebung ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
Fenster im Unter- und Erdgeschoss mit Pilzkopf-Zapfenverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen (erhöhter Einbruchschutz).
Außenfensterbänke aus Aluminium in Fensterfarbe, Innenfensterbänke aus Kunststein bzw. Werkstoffplatte in Weiß.
- 2.2
Beschattung
Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Rollladenpanzer in Aufsatz- bzw. Vorbaukästen, elektrisch bedienbar.
Raffstores sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- 2.3
Hauseingangstür
Hauseingangstür aus Aluminium, Standardausführung, außen flächenbündig, Farbe anthrazit, mit 3-fach-Verriegelung und Wärmedämmung nach GEG.
- 2.4
Wohnungs-
eingangstüren
Wohnungseingangstüren in Weiß mit glattem Türblatt, schallhemmender Füllung und umlaufender Dichtung.
3-fach-Verriegelung mit Automatikschloss sowie Türspion.
- 2.5
Innentüren
Röhrenspantüren in Weiß mit CPL-Oberfläche, komplett mit Lippendichtung, Rosetten-Drückergarnitur in Edelstahloptik und Profilzylinder. Bäder und Gäste-WC erhalten eine WC-Garnitur.
- 2.6
Bodenbeläge
Wohnungen
Wohn- und Schlafräume sowie Flure: Fliesen, Mehrschichtparkett oder Designboden (Vinyl/LVT) nach Wahl des Käufers aus dem Bemusterungssortiment.
Bäder und WC: Fliesen.
Materialbudget einheitlich 45,00 €/m² Bruttolistenpreis.
Sockelleisten passend zum jeweiligen Bodenbelag.
Fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- 2.7
Bodenbeläge
Allgemeinbereiche
Außentreppen aus Betonfertigteilen bzw. Ortbeton.
Garage und Stellplätze: Betonpflaster bzw. Betonbeschichtung, Auswahl nach Maßgabe des Verkäufers.
- 2.8
Balkone und
Terrassen
Terrassen erhalten Betonplatten bzw. Feinsteinzeugplatten, auf Splitt oder Stelzlagern verlegt.
Balkone erhalten einen Belag aus WPC-Dielen bzw. Feinsteinzeugplatten.
Je Wohneinheit wird ein Wasser- und ein Elektroanschluss im Außenbereich hergestellt.
Absturzsicherungen als pulverbeschichtete Metallgeländer bzw. als Brüstungsmauerwerk. Ganzglasgeländer sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- 2.9
Schlosserarbeiten
Geländer und Handläufe an Außentreppen aus feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Stahl.
- 2.10
Malerarbeiten
Wohnungen
Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) und weiß gestrichen.

Eine Wandgestaltung in Betonoptik sowie eine Beschichtung mit Malervlies sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

2.11
Malerarbeiten
Allgemeinbereiche

Alle Wand- und Deckenoberflächen werden verputzt und weiß gestrichen.

2.12
Bäder und WC

Die Bäder erhalten Fliesenbelag. Im Duschbereich werden die Wände raumhoch gefliest; die übrigen Wandflächen erhalten einen Fliesenspiegel im Bereich der Sanitäröbekte und werden im Übrigen gespachtelt und weiß gestrichen.

Materialbudget Wandfliesen 25,00 €/m² Bruttolistenpreis.

Die Dusche erhält eine Glasabtrennung in Standardausführung (Festelement bzw. Pendeltür).

Badmöbel, Spiegel, Leuchten und Badaccessoires sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

2.13
Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gärtnerisch hergestellt. Rasenflächen werden als Ansaat angelegt.

Zugänge und Stellplatzflächen werden mit Betonpflaster befestigt.

Geländeversprünge werden mit Betonwinkelstützen (L-Steinen) in Standardausführung gesichert.

Für die Mülltonnen wird eine Standplatzfläche mit einfacher Einhausung hergestellt.

Ein Kinderspielplatz wird im nach der Hessischen Bauordnung bzw. der Baugenehmigung erforderlichen Umfang mit Grundausstattung hergestellt.

2.14
Briefkasten-
und Klingelanlage

Briefkastenanlage aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl bzw. Aluminium, mit integrierter Klingel- und Sprechstelle.

2.15
Garagentor

Elektrisch betriebenes Sektional- bzw. Rolltor mit Handsender, Farbe passend zur Fassadengestaltung.

2.16
Bauendreinigung

Das Gebäude erhält vor der Übergabe eine Bauendreinigung.

3. HAUSTECHNIK

- 3.1
Wärmeerzeugung
und Verteilung
- Das Gebäude wird über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate.
- Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, der an den Heizkreis angeschlossen wird. Eine elektrische Zusatzheizung ist als Sonderwunsch möglich.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Wärmepumpe.
- Die Sanitärausstattung erfolgt gemäß der Bemusterungsübersicht im Anhang.
- 3.2
Elektrotechnik
- Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE-Richtlinien; die Ausstattung entspricht der Ausstattungsstufe 2 nach RAL-RG 678.
- Mit dem Käufer wird ein Elektroplan mit Anzahl und Position der Schalter, Steckdosen und Raumthermostate im Rahmen des vorgenannten Standardumfangs abgestimmt. Darüber hinausgehende Auslässe werden als Sonderwunsch abgerechnet.
- Deckenbeleuchtung als Deckenauslass; Leuchten sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Je Wohnung wird im Wohn- bzw. Arbeitsbereich ein LAN-Anschluss hergestellt. In den übrigen Aufenthaltsräumen werden Leerrohre vorgesehen.
- Schalterprogramm GIRA Standard 55, Farbe reinweiß.
- Der Zählerschrank mit Sicherungsautomaten und FI-Schaltern wird im Hausanschlussraum angeordnet. Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung.
- 3.3
E-Mobilität
- Für alle Stellplätze wird die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrung und Platzvorhalt in der Verteilung) nach den Anforderungen des GEIG hergestellt.
- Die Wallboxen selbst sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können als Sonderwunsch gegen Aufpreis beauftragt werden.
- 3.4
Photovoltaikanlage
- Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Anlage versorgt vorrangig die zentrale Wärmepumpe und den Allgemeinstrom. Die Anlagengröße wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten festgelegt.
- Ein Batteriespeicher ist nicht im Leistungsumfang enthalten und kann als Sonderwunsch beauftragt werden.
- 3.5
Klimatisierung
- Nicht im Leistungsumfang enthalten. Ein Split-Klimagerät ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- 3.6
Lüftung
- Für jede Wohnung wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt und der zum Feuchteschutz erforderliche Luftwechsel nutzerunabhängig sichergestellt.
- Innenliegende Bäder und WC erhalten eine mechanische Abluftanlage.
- Eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.
- 3.7
Aufzugsanlage
- Das Gebäude erhält einen Personenaufzug in Standardausführung mit Standardkabine (Bodenbelag und Wandflächen in Serienausstattung des Herstellers, Standardbeleuchtung und Standardbedienfeld).
- 3.8
Türsprechanlage
- Freisprechanlage mit Innenstation je Wohnung. Eine Videofunktion ist als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

4. ALLGEMEIN

Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, bleiben vorbehalten. Änderungen, bedingt durch Statik und Brandschutz im Zuge der Planung, bleiben vorbehalten. Bei Verwendung gleichwertiger Fabrikate oder Ausstattungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Objektes nicht gemindert werden.

Da es sich um den Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes handelt, sind Maßtoleranzen, Anpassungen der Grundrisse sowie Abweichungen an Anschlusspunkten zum Bestand möglich, soweit sie für den Käufer nicht unzumutbar sind.

Die Planbeilagen und die Baubeschreibung können vom Verkäufer geändert werden, wenn dies notwendig oder zweckmäßig ist und daraus für den Käufer keine unzumutbaren Nachteile entstehen.

Die Abbildungen in Exposé, Broschüre und Visualisierungen zeigen teilweise Elemente aus vergleichbaren Objekten sowie Sonderausstattungen. Dargestellte Bepflanzungen, Einrichtungsgegenstände, Möbel, Leuchten und Geräte sind – mit Ausnahme der in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Sanitärgegenstände – nicht im Leistungsumfang enthalten.

Risse aufgrund bauphysikalischer Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden) sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Elastisch ausgebildete Fugen sind Wartungsfugen; sie sind vom Käufer regelmäßig zu überprüfen, zu warten und bei Bedarf zu erneuern.

Sonderwünsche werden berücksichtigt, soweit sie technisch möglich sind und Baufortschritt sowie statische Anforderungen dies zulassen. Sonderwünsche werden vor Ausführung schriftlich beauftragt und gesondert vergütet; für Planung und Koordination wird ein Bearbeitungszuschlag berechnet.

Maßgebend für die endgültige Ausführung sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

ANHANG: BEMUSTERUNGSÜBERSICHT SANITÄR

Die nachfolgend genannten Fabrikate bilden den geschuldeten Standard ab. Gleichwertige Produkte anderer Hersteller können verwendet werden. Höherwertige Ausstattungen sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Waschtisch	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code, Doppelwaschtisch 120 cm bzw. Einzelwaschtisch 60 cm, weiß
Handwaschbecken	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code, 45 cm, weiß (Gäste-WC)
Waschtischarmatur	Grohe Eurosmart bzw. Grohe BauEdge Einhebelmischer, chrom
Wand-WC	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code Wand-WC, spülrandlos, mit WC-Sitz mit Absenkautomatik, weiß
Betätigungsplatte	Geberit Sigma01 bzw. Sigma08, weiß-alpin bzw. matt-chrom
Kopfbrause und Handbrause	Grohe Vitalio bzw. Grohe Tempesta Brauseset mit Kopf- und Handbrause, chrom
Duscharmatur	Grohe Grohtherm 500 bzw. Grohtherm 800 Thermostat für Dusche und Wanne, chrom
Duschablauf	Bodenebene Dusche mit befliesbarer Duschrinne bzw. Punktablauf in Standardausführung
Badewanne	Kaldewei Cayono Stahl-Email 170 × 75 cm bzw. Acryl-Badewanne, weiß (nur in Wohnungen mit geplanter Wanne)
Fliesen	Feinsteinzeug aus dem Bemusterungssortiment, Materialbudget 25,00 €/m ² Bruttolistenpreis (Wand) bzw. 45,00 €/m ² (Boden)