

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten,
8 Garagen und 28 Außenstellplätzen

Bauort: 54439 Merzkirchen-Südlingen, Südlingen 12

Stand: 01.12.2021

Baustandard: KfW 40+

Bauherr:

MeKS Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Rodener Straße 35
66740 Saarlouis
Tel. 06831 -7642657

Planung:

Schooff und Moske Architekten
Pastor-Michels-Str. 7
66706 Perl
Tel. 06867 – 560 338

Vorbemerkung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung. Die Wohnanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand ein Gebäude mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen, sowie 8 Garagen und 28 Außenstellplätzen.

Die Gestaltung der Gesamtanlage wird, sofern nicht bereits in dieser Beschreibung festgelegt, durch den Bauträger MeKS Projektentwicklungsgesellschaft mbH bestimmt.

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, diese Baubeschreibung, die Fachplanung, die EnEV 2021 Berechnung als Energieeffizienzhaus 40+ und die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die in Plänen und Prospekten dargestellten Möbel, Küchen, Duschkabinen und Trennwände stellen einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und sind nicht Vertragsgegenstand.



Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Allgemein

Architektenleistungen

Erarbeitung der Entwurfs- und Vorplanung, bis zur Einreichung der Genehmigungsplanung.

Ingenieurleistungen

Statische Berechnung einschließlich der Konstruktionspläne - Wärmeschutzberechnung auf Basis KfW40 Effizienzhaus nach EnEV2021- Schallschutznachweis nach VDI 4100:2012 - Werkplanung – Bodengutachten

Bauleitung

Die Koordination und die bautechnische Überwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen, notwendige behördliche Genehmigungen und sonstige Abnahmen.

Vermessungsleistungen

Absteckung des Bauvorhabens und Einmessung der Grundstücksfläche.

Baunebenkosten

Im Kaufpreis sind sämtliche Erschließungskosten, Kanalbeiträge und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Wasser bis zur Fertigstellung enthalten. Bauwasser und Baustrom sind bis zur Wohnungsabnahme im Kaufpreis enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen und Fernsehen.

Rohbau

Entwässerung/Kanalisation/Drainage

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser wird nach den örtlichen Vorschriften und Ausführungsplanung an das Kanalisationsnetz angeschlossen. Die Ausführung erfolgt als PVC- Rohr (KG- Rohr). Zu Kontroll- bzw. Reinigungszwecken werden Revisionschächte eingebaut.

Abdichtungsarbeiten

Alle erdberührenden Bauteile werden gegen Bodenfeuchtigkeit und nichtdrückendes Sickerwasser nach DIN 18195 Teil 4 abgedichtet.

Gründung/Erddarbeiten

Fundamente nach Statik, biegesteife Bodenplatte, einschl. Baugrubenaushub, lt. Bodengutachten.

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Decken

Stahlbeton bzw. Fertigteile, nach Statik.

Außenwände/Tragende Innenwände

Massivbauweise

Außenwände entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung und statischen Anforderungen.

Treppen/Personenaufzug

Stahlbetontreppenlauf. Es wird ein sogenannter Hublift eingebaut.

Schlosserarbeiten Außen

Brüstungselemente und Balkonumwehungen erhalten eine Absturzsicherung aus lackiertem, feuerverzinktem Stahl mit vertikalen Streben aus Flach- oder Rundstahl in Anlehnung an den Farbton der Fenster und Fenstertürelemente.

Balkone:

Holz- oder Stahlkonstruktion mit Holzbelag aus Europäischen Hölzern

Der Belag wird in einem geringen Abstand verlegt, sodass das Regenwasser hindurchfließen kann. Hierbei wird auf Regenrinne und Speier verzichtet.

Dachkonstruktion

Stahlbetondecke wärme gedämmt nach EneV.

Flachdachabdichtung mit Kautschukbank, oder gleichwertig. Schrägdächer mit Ziegel

Estrich

Eingang, Treppenhaus, Flure, Abstellräume, Hausanschlussraum: In den vor genannten Flächen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärmedämmung nach ENeV- Berechnung.

Wohnungen

In den Wohnungen erfolgt die Ausführung eines schwimmenden Estrichs mit Wärme- und Trittschalldämmung nach ENEV- Berechnung und Systemplatten für die Fußbodenheizung.

Haustechnik

Heizung

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung des Fachplaners ausgeführt. Energieerzeugung mit Luft-/Wasserwärmepumpe und kombinierbarem Durchlauferhitzer für Elektrische Zusatzleistung.
Fußbodenheizung in allen Wohnräumen der Wohnungen, incl. Raumthermostat.

Dezentrale Warmwasserversorgung

Lüftung

Kontrollierte Wohnraum Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in den Wohnungen und dem Gewerbeteil.

Kanal- und Wasserinstallation

Nach DIN

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar. Die Leitungsverlegung erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus nach den Vorschriften unter Putz. Die Leitungsverlegung im EG-Technikraum erfolgt auf Putz.

Innenausbau

Innenputz

Gipswandputz bzw. Maschinenputz auf allen Wänden, außer Kalkzementputz in den Feuchträumen und den allgemeinen Technikräumen, Qualitätsstufe Q2.

Fenster

Fenster aus Kunststoff mit 5-Kammerprofil und 3 Pilzkopfbeschlägen

Farbe: Anthrazit außen, Weiß innen

mit 3-fach Isolierverglasung, einschl. Alu-Außenfensterbank.

Wärmeschutzwert U- Wert der Fensterscheiben nach EneV.

Rollläden Farbe: grau

Die Außenfensterbänke werden als angehängte Aluminiumbank in der Farbe des Fensterrahmens ausgeführt.

Alle Wohnraumfenster mit gemauerten Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus grauem Granit (Stärke ca. 2,0 cm). Im Bad wird die Brüstung mit Wandfliesen ausgelegt.

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Sonnenschutz

Kunststoffrollläden elektrisch, an allen Fenstern in den Wohnungen und Gewerbe, ausgenommen Gewerbeeingangselemente.

Hauseingangstür

Haustür in Aluminium.

Farbe Anthrazit, mit 3-fach Verriegelung und Drückergarnitur, vertikaler Edelstahlgriff außen, geschlossenes Türblatt, elektrischer Türöffner.

Zimmertüren

CPL Röhrenspan-Türelement Fabrikat: „Westag“ oder gleichwertig, Farbe: weiß mit umlaufender Dichtung und Beschlag Fabrikat: Hoppe „Amsterdam“ oder gleichwertig

Wohnungseingangstür

CPL Fabrikat „Westag“ oder gleichwertig, Farbe: weiß, Schallschutzklasse 32 db, Klimaklasse III, mit Obentürschließer, PZ-Schloss einschl. Profil-Zylinderschloss mit 3-fach-Verriegelung

Treppengeländer im Treppenhaus

Handlauf in Edelstahl, Treppe gefliest

Malerarbeiten

Alle Deckenflächen werden mit Glasfasergewebe tapeziert und mit Dispersionsfarbe deckendweiß gestrichen.

Wohnungen Wände

Auf Wunsch können die Malerarbeiten gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Treppenhaus

Maler Tapetenvlies, 2 x weiß gestrichen

Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine eigene Kalt- und Warmwasseruhr. Die Wasserleitungen bestehen aus Kupferrohr, Alu- oder Kunststoffverbundrohr. Die Abwasserleitungen werden in Guss- bzw. Kunststoffrohren ausgeführt. Die Schallschutz- und Schwitzwasserdämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den DIN- Vorschriften. Der Kaltwasser- Hausanschluss erhält eine Hauswasserstation mit Rückspülfilter, Druckminderer und Hauptabsperrung. Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Bäder

Kalt- und Warmwasseranschlüsse für alle Objekte in den Küchen und den Bädern.

Küche

1 Warm- und 1 Kaltwasseranschluss,
Anschlussmöglichkeit für 1 Spülmaschine, Abwasseranschluss für Spüle.

Sanitärobjekte Badezimmer

Waschtisch

Villeroy & Boch „O-Novo“

oder

Keramag „Renova Nr. 1 Plan“



Armaturen: Hansgrohe „Logis“
Chrom

oder

Hansgrohe „Talis S“, Einhandhebelmischer,



WC (Farbe: weiß, Abdeckplatte weiß)

Villeroy & Boch „O-Novo“

oder

Keramag „Renova Nr.1 Plan“



Duschanlage

bodengleich gefliest oder Duschtasse

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Armaturen:

Chrom, HansGrohe „TalisS“

oder

„Logis“

Brausen-Einhebelmischer, Chrom,
HansGrohe, Croma-100-vario-unica-
Brausenset mit Brausenstange-900-mm
Schlauch, Handbrause



Nicht zur Badausstattung gehören: Spiegel, Waschtischhauben, Seifenhalter, Handtuchhalter, Toilettenbürste mit Halterung und Papierrollenhalter sowie Badzubehörteile wie Lampen, Spiegelschrank, Duschkabine etc.

Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen in den Bädern sowie in den Wohnräumen

Fliesen nach Mustervorlage im Wert von 30,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Fliesen in den Bädern in den spritzwassergefährdeten Bereichen, nach Fliesenplan.

Bodenfliesen in den Wohnräumen

nach Mustervorlage im Wert von 30,00 € / qm (brutto), Format ca. 30x60 cm

Alternativ in den Wohnräumen

Laminat nach Mustervorlage im Wert von 30,00 € / qm (brutto), oder Vinyl

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß der Projektierung des Fachplaners ausgeführt. Die zentrale Einspeisung erfolgt innerhalb des Hausanschlussraumes mit Installation des Panzerkastens und der Zählerhauptverteilung entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält im Zählerkasten einen eigenen Zähler sowie in der Wohnung eine Elektrounterverteilung mit einem FI-Schalter. Der Allgemeinstrom ist separat ablesbar.

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Schaltermaterial

Fabrikat "Merten M-Smart Standard", weiß oder gleichwertig.

Diele/Flur

1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose.

Badezimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung, 1 Wandauslass über Waschbecken, 2 Steckdosen.
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung.

Küche

1 Ausschaltung mit Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 Drehstromanschluss für Elektroherd,
1 Anschluss für Geschirrspülmaschine, 1 Wandauslass über Spüle,
Deckenauslass für Anschluss der Dunstabzugshaube mit Umluftbetrieb.

Hauswirtschaftsraum

1 Ausschaltung mit Deckenauslass
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner
2 Steckdosen

Essen/Wohnen

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
1 Ausschaltung mit Deckenauslass,
8 Steckdosen, 1 Raumthermostat
für Fußbodenheizung.
1 EDV- Leerdose mit CAT 7 Verkabelung
Leerrohr für Telefon/Antennendose für
Kabel-Anschluss (Vodafone-Kabel Deutschland), die Anschlussgebühren
werden nicht vom Verkäufer übernommen.

Schlafen

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass,
5 Steckdosen.
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung.

Terrasse / Balkon

1 Ausschaltung mit 1 Wandanschluss,
1 Steckdose von innen abschaltbar.

Rauchmelder

Schlafzimmer und Fluchtwege

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Klingelanlage

Gegensprechanlage

AAL Ready

AAL (Ambient Assisted Living) Umgebungsunterstütztes Leben

Aussengestaltung

Fassade

Der Oberputz wird als mineralischer Scheibenputz mit 2 bis 3 mm Körnung ausgeführt und erhält einen schmutzabweisenden Anstrich. Der Sockelputz sowie die jeweils 2 tragenden Wandscheiben der Gebäude A und C werden gefilzt. Die Festlegung der Fassadenfarbe erfolgt nach Detailplanung des Verkäufers.

Erdgeschoss-Terrasse

Terrassenplatten Beton, Farbe: grau, Format: 40/40/4

Ober- und Dachgeschoss-Terrassen

Holzbelag aus Europäischen Hölzern

Allgemeine Abstellräume im Außenbereich

Abstellraum aus Stahlbeton

Hauseingangsbereich

Rechteck- Verbundsteinen, Farbton gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Stellplätze (bei Erwerb)

Splittbelag / Pflasterbelag in Farbe Grau, gemäß Detailplanung des Verkäufers

Fahrwege

geteert

Die Außenanlage wird mit Sträuchern und Bäumen gestaltet, gemäß Detailplanung des Verkäufers.

Allgemeines / Anmerkung

Bauendreinigung:

Die Wohnung wird nach Fertigstellung komplett geräumt. Die Wohnung wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung der Wohneinheit ist durch den Käufer selbst auszuführen. Allgemeinräume sowie das Treppenhaus werden durch den Verkäufer grundgereinigt.

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Bezugsfreigabe/Schlüsselübergabe:

Vor der Schlüsselübergabe erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung durch Verkäufer und Käufer. Es wird ein Abnahmeprotokoll erstellt und ein Schlüssel-Übergabe-Termin vereinbart. Eine Schlüsselübergabe erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung.

Sonstiges:

Die Baubeschreibung legt die Qualität des zu errichtenden Bauwerkes fest. Wird infolge technischen Fortschrittes oder aufgrund höherer Gewalt oder behördlicher Auflagen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Auflagen oder Einflüsse Leistungsveränderungen notwendig, so werden diese vom Erwerber gebilligt, soweit sie ihm zumutbar sind und soweit keine wesentlichen qualitativen Minderungen damit verbunden sind. Änderungen aus technischen Gründen bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Gegenüber den Baueingabeplänen können sich aus technischen Gründen Änderungen beim Aufstellen der Werkpläne ergeben. Sofern die Wohnfläche und die Gesamtkonzeption des Grundrisses nicht wesentlich geändert werden, hat sie der Erwerber zu dulden, ebenso Änderungen, welche aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden jeweils, soweit sie dem Erwerber zumutbar sind.

Mit der Standardausführung ist die Ausführung vereinbart, die in der Baubeschreibung aufgeführt ist. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Schrankeinbauten, Möbel usw. geben nur Beispiele für Stellmöglichkeiten an. Einrichtungsgegenstände, die eingebaut werden, sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

Leistungen und Ausführungen, die über die vorbezeichnete Baubeschreibung und die beigelegten Pläne hinausgehen, sind im Rahmen von Sonderwunschverträgen unmittelbar zwischen dem Kunden und den zu benennenden bauausführenden Unternehmen, im Einvernehmen mit dem Verkäufer zu vereinbaren. Als Sonder- und Änderungswunsch gelten alle besonderen Ausführungen, welche Änderungen der Standardausführung oder eine Erweiterung nach der Baubeschreibung und nach den vorliegenden Bauplänen bedeuten.

Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn dadurch die Baudurchführung zeitlich und technisch nicht beeinträchtigt wird. Alle Sonderwünsche bedürfen der schriftlichen Vereinbarung. Sonderwünsche sind innerhalb des Hauses möglich bei nachfolgenden Gewerken:

Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Elektroinstallation, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Eigenleistungen der Käufer sind auf Wunsch bei den folgenden Gewerken nach Absprache mit dem Verkäufer möglich:

Bau-/Ausstattungsbeschreibung

Verkaufsunterlagen



Bodenbeläge, Fliesenarbeiten, Sanitäre Ausstattung, Schreinerarbeiten, Malerarbeiten

Die beauftragten Firmen rechnen grundsätzlich nur die Normalausstattung mit dem Verkäufer ab, so dass für die vom Erwerber veranlassten Sonderwünsche der Mehrpreis an die ausführenden Firmen aufzuzählen ist. Da der Architekt seine Honorierung nach der Standardausführung erhält, ist er berechtigt, für Sonderwünsche ein Sonderhonorar dem Erwerber in Rechnung zu stellen. Entstehen dem Verkäufer bei der Bearbeitung von Sonderwünschen Kosten, kann er dies in Rechnung stellen.

Wählt der Erwerber Baustoffe oder Einrichtungsgegenstände in einfacherer Qualität als in der Baubeschreibung angegeben, kann ein etwaiger Preisunterschied nicht erstattet werden. Ein Rückhaltungsrecht von Zahlungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

Aufgrund des Ausschlusses von Kältebrücken in der Außenfassade, die durch eine Bohrung einer Ablufthaube entstehen würden, ist es zwingend erforderlich, dass eine **Umlufthaube** und keine Ablufthaube in der Küche installiert werden muss.

Durch behördliche bzw. bautechnische Auflagen sowie bautechnische Notwendigkeiten kann sich die beschriebene Wohnfläche nach oben als auch nach unten verändern. Bei einer Veränderung des Kaufgegenstandes und sonstiger Räume bis zu einer Mehr- oder Minderfläche von 2% erfolgt weder eine Gutschrift noch eine Nachforderung.

Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt, vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden. Ebenso eventuell notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc. Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen, soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

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. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“ nach DIN 18202.

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 Verkäufer vorbehalten.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess, auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung sind notwendig, um die Austrocknung des

Bau-/Ausstattungsbeschreibung Verkaufsunterlagen



Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

Dem Verkäufer steht es frei, für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z.B. für Wärme, Elektrizität, Wasserversorgung und Entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wärmemengen- 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.

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Abnahme der Gewerke erfolgt durch die von uns beauftragte Bauleitung.

Im Kaufpreis nicht enthalten:

- 1) Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten.
- 2) Mehrkosten aus Erhöhung der derzeit geltenden MwSt. von 19%.
- 3) Kosten etwaiger Sonderwünsche und Sonderausstattungen die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind.
- 4) In den Grundrissen und Ansichten eingezeichnete Ausstattungsgegenstände, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind.

Gez. Kehrein-Seckler
-Geschäftsführer-

Saarlouis, 01.12.2021