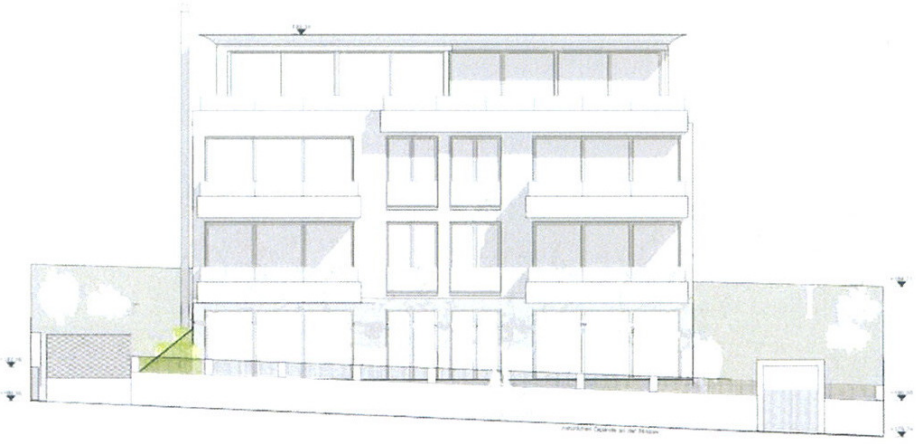
Bauvorhaben Stadtvilla mit 6 Eigentumswohnungen,
Riederbergstraße 79,
Planung: Architekt Lothar Konrad Bauleitung,
Bauleitung: Stefan Reininger

Bau- und Leistungsbeschreibung



(Bild ist nicht Teil der Baubeschreibung, dient nur zur Illustration, kein Anspruch auf bildgenaue Bauausführung)

1.0 Allgemeines

Alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Arbeiten werden unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt. Zur Anwendung kommen die zum 30.11.2011 gültigen Vorschriften, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. In Bezug auf Schallschutz gelten ausschließlich die Mindestwerte der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 als vereinbart. Grundlage sind die als Anlage beigefügten Pläne und diese Baubeschreibung

Die in den Plänen dargestellte Möblierung und Bepflanzung ist nicht Bestandteil des Vertrages.

1.1 Das Objekt „Riederbergstrasse 79“ in Wiesbaden

Das Objekt entsteht auf einem Abrissgrundstück inmitten eines Wohngebietes.

2.0 Erschliessung

Die Kosten der Erschliessung und sonstige Anliegerbeiträge für die erste Erschliessung des Erwerbsobjektes gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

2.1 Nichtöffentliche Erschliessung

Im Leistungsumfang sind die Befestigung aller Geh-, und Fahrflächen und die komplette Einbringung der privaten Ver-, und Entsorgungsleitungen enthalten.

2.2 Hausanschlüsse

Die Gebühren und Entgelte der Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Wasser und die Anschlüsse zur Beseitigung des Regen-, und Schmutzwassers sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

2.3 Baunebenkosten

Weiterhin sind im Leistungsumfang alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerks und Erschließung notwendigen Kosten, wie z.B. Bauantrag , Baugenehmigung, Statik, Statikprüfung, behördliche Abnahmen, Ingenieurleistungen für Heizung / Sanitär, Elektro, Entwässerung, sowie schließlich auch das Bodengutachten, die Vermessungsarbeiten enthalten. Über die gesamte Bauzeit sind zur Wertsicherung des Bauwerks eine Feuerrohbau-und Bauleistungsversicherung, sowie eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

3.0 Bauwerk

3.1 Baureifmachung/Erdarbeiten

Aushub der Baugrube für das Bauwerk, Garage und ggfs. notwendiger Gründungsfundamente, sowie nach Erstellen des Untergeschosses, Verfüllen und verdichten der Arbeitsräume.

3.2 Rohbau

3.2.1 Baustelleneinrichtung

Einrichten von Geräten, Gerüsten, Lagerräumen und Krananlagen etc., Vorhalten der Einrichtungen über Bauzeit und Räumung mit fortschreitender Bauwerksfertigstellung

3.2.2 Beton – und Stahlbetonbauteile

Notwendige Fundamente, Bodenplatte, Über/Unterzüge, Geschossdecken, Balkone und Treppenläufe, Aussteifungsstützen der Wände aus Beton/Stahlbeton/Stahl, nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Die Geschossdecken der Wohnungen werden als Stahlbetondecken nach Statik ausgeführt.

3.2.3 Wände

Wandaufbau der Außenwände vom Erd- bis zum Dachgeschoss in Absprache mit dem Statiker unter Berücksichtigung der neuen Energiesparverordnung ENEV 2009. Wohnungstrennwände aus 30 cm Kalksandvollsteinen gem. DIN. Tragende Innenwände aus 20 cm bzw. 24 cm Mauerwerk, nichtragende Innenwände im EG und 1 OG und 2 OG und EG in Vollgipsplatten d= 10 cm. Trennwände zwischen den Wohnungskellerräumen in Metallgitter (Troax oder glw.)

3.2.4 Tiefgarage und Keller

Die Tiefgaragenwände, Bodenplatte und die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton schalungsrau hergestellt. Die gesamte Ausführung erfolgt in WU-Beton. Wände und Decken werden weiß gestrichen.
Der Fußboden wird endbehandelt und die Decken erhalten eine Wärmedämmung im Bereich unter dem Wohnhaus gemäß ENEV.

3.2.5 Fassade

Die Wärmedämmung der Fassade vom Erd-bis Dachgeschoss werden mit einem Wärmedämmverbundsystem unter Berücksichtigung der ENEV 2009. In 2 Lagen aufgebrachter, feiner Außenputz, auf mineralischer Basis, Farbe naturweiß .

3.2.6 Dach / Dacheindeckung / - Entwässerung

Flachdach als Betonkonstruktion entsprechend den Zeichnungen und der statischen Berechnung . Wärmedämmung auf dem Flachdach gem. der Wärmebedarfsberechnung. Mauerabdeckungen im Dachgeschoss, sowie Rinnen und Fallrohre für die Ableitung des Regenwassers werden in Zinkblech hergestellt.
(Farbe: Anthrazit) .Flachdach, Balkone und Tiefgarage werden mit einer hochwertigen
wetterfesten PVC- Folie abgedichtet, im Bereich der Tiefgarage wurzelfest.

3.3 Ausbau

3.3.1 Fenster/Fensterbänke/Rollläden/Markisen

Fenster und Fensterelemente als Kunststofffenster 3-fach verglast, innen weiß außen anthrazit.
Lüftung der Räume. In jedem Raum wird mindestens 1 Fensterflügel bzw. Fenstertür mit bedienungsfreundlichen, verdeckt liegenden Einhebel-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Zur kontrollierten Be- und Entlüftung werden in den Fenstern Lüftungsprofile vorgesehen.
Im Bad und erforderlichenfalls Küche wird die Fensterbank gefliest. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium weiß hergestellt. Die Fenster – bzw. Fensterelemente der Wohnzimmer sind mit Raffstores (Farbe anthrazit), sonstige Räume mit Aluminiumrollläden (anthrazit) ausgestattet.
Raffstores und Rollläden werden elektrische bedient.

3.3.1a Türen

Hauseingangstür in Aluminium, mit Glasausschnitten oder glw. gem. Ansicht . Sicherheitszylinderschloss, Drücker / Außenknopfkombination, Rosetten und Obentürschließer.

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren in schwerer Ausführung mit Metalleinlage, Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung, Sicherheitszylinderschloss mit 3-fach Verriegelung und Spion hergestellt. Innentüren als Holztüren, weiß lackiert. Futter und Bekleidung, Anschlagdichtung zur Geräuschminderung .Die Rohbauhöhen der Türen betragen 2,13 m und erhalten Edelstahldrückergarnituren mit Rosetten, sowie Buntbartschloss und einem Schlüssel je Tür. Feuerhemmende Türen wie gefordert, in Treppenhäusern, Schleusen, Heizraum, Kellerräumen etc. Das Haus erhält eine Schließanlage.

3.3.2 Glaserarbeiten

Sämtliche Fensterelemente, Fenstertüren der Wohnungen erhalten 3-fach Isolierverglasung, das Treppenhaus je nach Auflage des Bauamtes Isolierverglasung, Sicherheitsglas oder eine glw. Verglasung .
Die gesamte Isolierverglasung ist außen umlaufend versiegelt.

3.3.3 Treppenhaus

Die Treppen und Podeste werden in Stahlbeton bzw. mit Stahlbetonfertigteilen ausgeführt. Sie erhalten einen Natursteinbelag. Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf gemäß Planung des Architekten .

3.3.4 Balkone

Die Balkone werden als Kragplatte in Stahlbeton bzw. als Stahlbetonfertigteil mit umlaufender gemauerter Brüstung und Zinkabdeckung und mit Glasgeländer gem. den Werkplänen ausgeführt. Der Balkonbelag wird mit Balkonplatten nach Mustervorlage auf Feinkies hergestellt.

3.3.5 Sanitäre Anlagen

Die Abwasserleitungen werden einschl. aller Form- und Verbindungsstücke mit Schallschutzrohren in Kunststoff, die Kalt-, und Warmwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr aus Alu- Kunststoff oder Kupferrohr hergestellt. Alle Balkone und Terrassen erhalten Wasser- Zapfstellen auch für die sondergenutzten und allgemeinen Gartenflächen im Außenbereich. Folgende in moderner, zeitgemäßer Form geplanten und zum Einbau kommenden Sanitäreinrichtungsgegenstände und Armaturen, soweit die u.a. Objekte im Plan der Wohnung eingezeichnet sind, werden eingebaut:

Bad
- 1 Eckbadewanne aus Acryl, Fabr. Kaldewei
  Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, sowie
  strahlverstellbarem Handbrausekopf Exzenter-Ablaufgarnitur .

- 1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm
  Duravit Philippe Stark 3,
  Einhebelmischer für Kalt – und Warmwasser, Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, Kunststoffsitz, verdecktem Spülkasten und Sparspülung, Duravit Philippe Stark 3

- Bodengleiche Dusche, Einhebelmischbatterie Fabr. Grohe Talis S, Unicastange und Handbrause, Brausekopf Grohe Relexa, Exzenter
und Überlauf

Gäste WC/Kinderbad

1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/45 cm, Duravit Philippe Stark 3

Einhebelmischer für Kalt-und Warmwasser, Fabr. Grohe Talis S

- 1 wandhängendes WC aus Kristallporzellan, wie im Bad
- Bodengleiche Dusche siehe Hauptbad

Weitere Einrichtungsgegenstände „ Sanitär " wie Handtuchhalter, Ablagen, Seifenschalen, Duschtrennwand etc. können aufgrund der Vielfalt nur als Sonderwunsch geliefert werden
und sind direkt mit der Sanitärfirma, die noch benannt wird abzustimmen.

3.3.6 Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens und besteht, sofern die genannten Räumlichkeiten in den Wohnungen vorhanden sind, aus höchstens:

Schutzsteckdosen in-		Küche	-6-
	-	Wohnzimmer	-6-
	-	Eltern	-6-
	-	Kinderzimmer/Bad je	-4-
	-	Flur, Diele,Gäste-WC	-4-
	-	Wohnungskeller je	-1-
Ausschaltungen			
Für Brennstellen	-	WC, Küche , Kind	-1-
	-	Wohn-Esszimmer; Bad	-2-
	-	Keller der Wohnung	-1-
	-	Eltern,Diele (Flur)	
		Wechselschaltungen nach	
		Erfordernissen	-1-

Anschluss für E-Herd, Geschirrspüler und Dunsthaube in der Küche .

Zählerschrank mit Zählern im KG . Schrank mit Sicherungsautomaten in Diele / Flur .
Telefonanschluss/Fernsehdose in allen Wohnräumen außer Küche und Bad.

Die Gegensprechanlage und Klingeltaster -/ Öffner an der Haus -/Wohnungstür mit Kameraüberwachung , mit jeweils einer Sprechstelle mit Bildschirm im Eingangsbereich der Wohnungen .

Außenleuchten am Hauseingang / Vordach und im Außenbereich (mit Ausnahme der Balkone und Terrassen), geschaltet über Bewegungsmelder oder tlw. Tastung nach den Festlegungen des Architekten.

Die Gemeinschaftsräume und Garagenerhalten, Schalter, Tasterschaltungen und Beleuchtungskörper nach DIN.
Es wird eine Satellitenanlage installiert.

3.3.7 Heizung

Für die Beheizung und Warmwassererzeugung wird eine Gaszentralheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Vaillant o. glw..eingebaut.
Die Warmwasserversorgung erfolgt zusätzlich über Solarspeicher auf dem Flachdach. Auslegung nach ENEV.

Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung. mit Raumthermostaten und Stellmotoren. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper eingebaut.

3.3.8 Innenputz/Verkleidung/Dämmung

Die gemauerten Wandflächen der Wohnbereiche erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz, Gipswandflächen werden flächig-/bzw. fugenverspachtelt. Bei Ausführung von Filigrandeckenplatten in Sichtbeton entfällt der Deckenputz; die Fugen der Deckenplatten werden verspachtelt, mit Ausnahme der nicht ausgebauten Kellerräume und Hausanschlussraum.
Schachtverkleidungen werden mit Gipskarton oder im Material der Innenwände; Sockel -, Wannen- Abmauerung in Ytong oder glw.
Das Treppenhaus erhält einen Feinputz und wird farblich nach den Vorgaben des Architekten gestaltet.

3.3.9 Estrich

Alle Wohnräume erhalten eine Trittschalldämmung und 6 cm Anhydritestrich; die Räume des Erdgeschosses werden zusätzlich mit einer Wärmedämmung und Dampfsperre nach ENEV ausgeführt.

3.3.10 Fußbodenbelag

In den Wohnungen erhalten die nicht gefliesten Räume Parkett (Materialpreis: 50 EUR / brutto) mit passenden Sockelleisten. An den Türen und Übergangen zu anderen Bodenbelägen werden Übergangsschienen angebracht.

3.3.11 Fliesenarbeiten

Die Fliesen werden in einer noch zu benennenden Fachausstellung bemustert.

Wandfliesen :
Bäder / WC´s :in Dünnbett verlegt, (Materialpreis: 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste) an definierten Wandflächen im Duschbereich deckenhoch

Bodenfliesen: Flur, Küche, WC, Bäder im Dünnbett verlegt, (Materialpreis 50,00 EUR brutto nach Werkspreisliste), Fliesensockel h = 7,00 cm

3.3.12 Malerarbeiten

Innentüren, Fenster, Fensterelemente, Wohnungstür, Haustür, etc. sind werksseitig endbehandelt bzw. oberflächenfertig.
Alle Wände, Decken erhalten Malervlies mit Dispersionsanstrich. Alle Anstriche Farbe: weiß, Badwände die nicht gefliest werden erhalten Glasfasertapete.
Wände und Decken der Kellereinheiten, die Flure, der Hausanschluß-/abstell-/Heizraum,-werden geweißt.

3.3.13 Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Grundreinigung des Sonder-, und Gemeinschaftseigentums enthalten (besenrein). Kleinere Verschmutzungen auf Fliesen, Teppichboden und sonstigen Oberflächen, die mit handelsüblichen Reinigungsmethoden und Mitteln im Rahme eines normalen Haushaltsputzes gereinigt werden können, stellen keinen Mangel dar und führen insbesondere nicht zur Abnahmeverweigerung oder Mängelrüge.

4 Außenanlagen

Kiesstreifen/Plattenstreifen als Spritzschutz am Haus vor den verputzten Außenwänden. Einplanierung , Modellierung und Anpassung der Grundstücksflächen an die Baukörper und Höhen der Nachbargrundstücke /-grenzen ; es wird Mutterboden in einer Dicke von ca. 20 cm aufgebracht, danach erfolgt durch Fräsen, Walzen, Raseneinsaat und Bepflanzung der Gartenflächen und Grünflächen gemäß behördlichen Bepflanzungsauflagen und dem Pflanzplan. Mit der Wohnungsübergabe ist der Erwerber für Pflege und Instandhaltung der zugeordneten, sondergenutzten Gartenfläche, die Gesamtheit der Erwerber für die übrigen Garten/Fahr- und Stellflächen und Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich.
Fahrwege in grauem Betonverbundsteinpflaster, Schotterrasen o.glw., z.T. durchsetzt mit anderen Plattenfarben /Pflaster.

Die Tiefgarage erhält ein Garagentor, Alu lackiert, mit Funkfernsteuerung. Zusätzlich wird im Wandbereich eine Schlüsselschaltung installiert.
Die Grundstückseinzäunung erfolgt mit einem Metallgitterzaun.
Entlang der Straße und auf der Tiefgarage wird ein Metallgeländer verzinkt in der Farbe anthrazit
mit Ober-und Untergurt sowie senkrechten Füllstäben nach den Vorgaben des Architekten errichtet. An der Grundstücksgrenze wird ein Torhaus mit Gartentor, Gestaltung wie vor, mit Sprechanlage und Videoüberwachung errichtet.

5.0 Gewährleistung

Für die beschriebenen Leistungen wird eine Gewährleistung nach den Bestimmungen des bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) übernommen, das heisst u.a.: 5-jährige Gewährleistungsfrist ab Abnahme (Bezug) des Bauwerks gem. § 638 BGB, sofern im Kaufvertrag nichts abweichendes vereinbart.

6.0 Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, oder durch technische Änderungen / Weiterentwicklung eintreten und bleiben vorbehalten.
Ebenso bleiben Änderungen vorbehalten, die sich aus gestalterischen Gründen oder technischer Gründe ergeben. Abweichungen von genannten Materialien sind zulässig, wenn eine ansonsten gleichwertige Ausführung erfolgt.
Abweichungen und Änderungen der Flächen sind hieraus möglich und werden von Vertragsparteien bis zu 3 % weder als wert mindernd noch als wert steigernd angesehen und gewertet.
Änderungen und Ergänzungen jedoch, die Abweichungen des Kaufgegenstandes von mehr als 3 % bedingen, sind , sofern sie den Wert der Ausstattung mindern oder erhöhen sollten, zwischen den Vertragsparteien zu verhandeln, wertmäßig zu beziffern und abzugelten.
Die in den Grundrissen, Lageplan und Ansichten ggfs. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.
Die in der Wohnflächenaufstellung angegebene Wohnfläche der Wohnung beinhaltet den Abzug von Putz, die in den Grundrissen und Plänen angegebenen Flächen der Wohnräume dagegen nicht. Evtl. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die handwerkliche Mauerwerksbauweise „ Stein auf Stein“ möglich und bedingt und daher auch im Rahmen der Bautoleranz zulässig.
Baubeschreibungen mit den Zusätzen „oder“, „bzw.“, „ggfs.“, „o. glw.“, sowie die Farbgebungen werden, um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten / Bauträger entschieden.

Sonderwünsche sind grundsätzlich zwischen den Erwerbern mit den ausführenden Firmen direkt zu vereinbaren. Eine Gewährleistung seitens des Bauträgers dafür wird ausgeschlossen. Für vom Bauträger ausnahmsweise übernommene Aufträge für Sonderwünsche und abweichende Ausführungen aufgrund von Käuferwünschen wird ein Bearbeitungszuschlag von 20% auf den ermittelten Gesamtwert erhoben.

RGG-Immobilien GmbH

Taunusstein, 30.11.2011