

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

TRiO am Pichterich



Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit barrierefreien Eigentumswohnungen sowie Aufzügen und gemeinsamer Tiefgarage in 74172 Neckarsulm, Pichterichstr. 26/28/30

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages für das Bauvorhaben „Neubau von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit barrierefreien Eigentumswohnungen sowie Aufzügen und gemeinsamer Tiefgarage in 74172 Neckarsulm, Pichterichstr. 26/28/30“.

- Alle nachstehend aufgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst ausgeführt. Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für alle zur Ausführung kommenden Gewerke jeweils in der am Tage der Baueingabe gültigen Fassung erfüllt; des Weiteren gelten die üblichen Maßtoleranzen für die Erstellung von Bauwerken bzw. Gebäuden.
- Die Vorschriften der aktuellen Energie-Einsparverordnung und des Wärmeschutz-nachweises werden berücksichtigt und erfüllt. Das Gebäude wird als sog. **Effizienzhaus 70 (Stand 01.01.2016)** erstellt.
- Grundlage der Bauausführung sind die vorgelegten Pläne im Maßstab 1:100 **sowie** die statische Berechnung einschl. aller Auflagen und Bedingungen der Genehmigungsbehörde.
- Gerne versuchen wir, den Wohnungsgrundriss sowie die Ausstattung Ihren individuellen Wünschen anzupassen.
- **Sollten Sie einzelne Punkte der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung nicht verstehen (u. a. Punkt 6.000 dieser Bau- u. Leistungsbeschreibung) oder sollten Sie mit dem einen oder anderen Punkt „nicht einverstanden“ sein oder eine andere Ausführungsart wünschen, so lassen Sie uns dies bitte wissen - wir können darüber sprechen und finden eine Lösung.**

1.000 ROHBAU

1.100 ALLGEMEINES:

Die Fundamentgrößen, Decken- und Wandstärken, Beton- und Mauerwerksgüten, Materialauswahl und Stahleinlagen werden entsprechend der statischen Berechnungen sowie den entsprechenden DIN-Vorschriften durch- bzw. ausgeführt.

1.200 ERDARBEITEN:

Die Erdarbeiten umfassen das evtl. Beseitigen von nicht mehr benötigten Bäumen und Pflanzungen, das Herrichten und das Sichern des Grundstückes, Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Rohrleitungsgräben. Weiterhin das Wiedereinfüllen der Arbeitsräume sowie Verdichten des an der Baustelle vorhandenen Auffüllmaterials nach den örtlichen Erfordernissen und Gegebenheiten.

Überschüssiges Aushubmaterial wird von uns abgefahren. Evtl. zusätzlich benötigtes Erd- bzw. Verfüllmaterial wird von uns angefahren.

1.300 GRÜNDUNG:

Die Art der Gründung ergibt sich aus der Werkplanung, den statischen Berechnungen und der Prüfstatik.

1.400 UNTERGESCHOSS:

1.401 Kanalisation/Drainage:

Neue Abwasserleitungen nach den örtlichen Vorschriften u. Bestimmungen aus Kunststoff an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Im Gebäude werden die Abwasserleitungen auch unterhalb der UG-Decke ausgeführt. Den Wohnungskäufern ist dies bekannt und wird auch so entsprechend akzeptiert. Evtl. bereits vorhandene Abwasserleitungen und Kanalschlüsse werden (nach vorheriger Prüfung) weiterverwendet – insbesondere Anschlussleitungen an den öffentlichen Kanal. Rückstausicherungen, Kontrollschächte und evtl. Abwasserpumpen soweit erforderlich. Eine Drainage wird, soweit erforderlich (abhängig vom Baugrund), ausgeführt. Sog. „Spüleinrichtungen“ für die Drainage nach Erfordernis.

1.402 Böden in den UG-Räumen (außer Tiefgarage sowie Fahrrad-Räume und Müll-Räume):

Betonböden, roh abgezogen, (Glattstrich soweit keine anderen Bodenbeläge vorgesehen sind) auf kapillarbrechender Kiesfilterschicht.

1.403 Untergeschoss-Außenwände:

Die UG-Umfassungswände, Stützen, Pfeiler etc. werden aus Stahlbeton, Beton oder Betonfertigteilen nach statischen Erfordernissen ausgeführt (Schalbetonwände haben eine schalungsraue Oberfläche und werden nicht weiter bearbeitet). WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) wo erforderlich.

1.404 Untergeschoss-Innenwände:

In Kalksandstein, Ziegelmauerwerk, Beton- bzw. Stahlbeton (Schalbetonwände haben eine schalungsraue Oberfläche und werden nicht weiter bearbeitet), Gipswandsteinen o.ä., alles nach Statik.

Die Abtrennung der einzelnen Wohnungs-Abstellräume im UG erfolgt mit **verzinkten Stahl-Lamellen** (wo statisch erforderlich bzw. von Ideal-Heim vorgesehen, auch in Mauerwerks-Ausführung oder in Beton); ebenso die Türe, die für ein PZ-Schloss (passend zur Hausschließanlage) vorgerichtet ist (jede Wohnung erhält einen Abstellraum). Sog. „T30-Türe“ bei Mauerwerks- oder Betonausführung.

1.405 Untergeschoss-Fenster, Lichtschächte:

Die UG-Fenster werden in Kunststoff weiß mit Wärmeschutzverglasung mit Drehkipp-Flügel ausgeführt - mit Ausnahme folgender Räume: Tiefgarage, Fahrrad- u. Müllbereiche. Tiefgaragen-Fensteröffnungen bzw. Tiefgaragen-Zuluftöffnungen nach Vorschrift.

Erforderliche Lichtschächte werden als Normlichtschächte ohne Betonböden mit verzinkten, begehbaren Stahlgitterrosten **einschl. Gitterrostsicherungen** ausgeführt. Lichtschächte erhalten innen und außen keinen Anstrich.

1.406 Isolierarbeiten:

Die Untergeschoss-Außenwände werden gegen das Erdreich hin gegen nichtdrückendes Wasser bzw. Feuchtigkeit isoliert (ggf. wasserundurchlässiger Beton, wobei dann vorgenannte Isolierung entfällt).

Flachdachabdichtung über den nicht überbauten Bereichen der Tiefgarage bzw. des UG's mit Kunststoffolie oder Bitumen-Schweißbahn (ggf. wasserundurchlässiger Beton, wobei dann vorgenannte Isolierung entfällt).

1.407 Tiefgarage:

Gemeinschaftstiefgarage mit elektrisch betätigtem Deckenschwing- bzw. Rollgittertor. 1 Zugtaster mit Zugseil in der TG. Jeder TG- Platz erhält **1 Handfunksender** zur Betätigung des Tores. Malermäßige Markierung bzw. Nummerierung der einzelnen Pkw-Einstellplätze. TG-Zufahrt/Rampe und TG-Böden (sowie Fahrrad- und Müllraum) belegt mit **Betonsteinen** (z.B. Betonverbundpflaster).

Stahlbetonkonstruktion. Notausgänge nach Vorschrift. Entwässerungsrinne unter bzw. im Bereich des Schwingtores bzw. Rollgittertores – soweit erforderlich.

Sämtliche Wände, Decken, Pfeiler, Stützen, Unterzüge etc.: Beton bzw. Wärmedämmung natur belassen (d. h. Oberfläche unbehandelt, sichtbare und nicht verschlossene Fugen – vor allem bei Betonfertigteilen) **mit weißer Farbgebung**.

(Bei der Ausführung von Wärmedämm-Material in weißem (oder ähnlich weißem) Farbton entfällt die vorg. „weiße Farbgebung“.)

Natürliche Außenluft-Nachströmung durch Tor und Lichtschächte.

(Anmerkung: Die Tiefgaragenplätze dürfen nicht zweckentfremdet zur Lagerung von leicht brennbaren oder feuergefährlichen Materialien benutzt werden; siehe auch entsprechende Vorschriften.)

1.408 Kamin/Lüftungsschacht:

Sog. Abgaskamin bzw. Lüftungsschacht, soweit erforderlich, nach Vorgabe des Fachingenieurs.

Über Dach evtl. Verkleidung in Titanzinkblech.

1.500 EG, OG, DG:

1.501 Außenwände der Gebäude

Wahlweise (nach Festlegung durch Ideal-Heim) mind. 36,5 cm stark, gemauert oder ge- klebt (z.B. Poroton, Liapor, Porenbeton o.ä.; Beton wo erforderlich).

Alles nach Statik bzw. Prüfstatik und zur **Erfüllung der Erfordernissen des Effizienzhauses 70 (Stand 01.01.2016)**.

Betonteile der Gebäudeteile erhalten im Außenbereich einen Dispersionsfarbanstrich (bezieht sich nicht auf Stützmauern, Einfahrten in Tiefgaragen etc.).

1.502 Tragende und nichttragende Innenwände:

Nach Statik in HLZ, Ziegelplatten, massiven Gipswandsteinen bzw. Gipswandbauplatten, Kalksandstein, Gipskarton-Ständerbauweise (doppelt beplankt mit innenliegender Mineralfaserdämmung), o. glw.; wo erforderlich Beton bzw. Stahlbeton sowie Stahlstützen.

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden **im Interesse einer guten Schalldämmung** in Kalksandstein-Vollmauerwerk, Stahlbeton oder anderen schweren Schallschutz-Steinen hergestellt – alles nach Angaben des Statikers.

1.503 Decken:

Die Geschossdecken (auch die Decke über dem Dachgeschoss!) werden als Stahlbeton-Massivdecken als Elementdecken (Filigranplatten mit Aufbeton) oder als Ortbetondecken ausgeführt (wobei die Untersichten der Ortbetondecken im UG naturbelassen werden). Sollten Decken oder Deckenflächen in den Wohngeschossen evtl. in Ortbeton ausgeführt werden, so erhalten diese einen Deckenputz.

Bei den Fertigplattendecken (= Elementdecken) werden die Plattenstöße in den Wohnräumen verspachtelt und geschliffen (diese Arbeiten werden vom Maler ausgeführt und betreffen auch die Malerarbeiten).

1.504 Treppen und Podeste etc. in den Treppenhäusern:

Aus Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit **Natursteinbelag** (z.B. Portogrigio). Schmutzfangmatte in den Eingangsbereichen im EG unmittelbar bei Hauseingangstüre.

1.505 Dachkonstruktion:

Flachdachkonstruktion nach Vorschrift.

„Flachdächer“ werden nach den Richtlinien des Deutschen Dachdeckerverbandes und der EnEV ausgeführt. (Isolierung gegen Feuchtigkeit und Wärmedämmung). **Dachbegrünung** (auch Extensiv).

Terrassen bzw. Balkone u. Dachterrassen mit Betonwerksteinplatten mit rauer Oberfläche nach Mustervorlage auf Rieselschüttung, Mörtelbeutel, Stelzlager o. ä. nach Wahl der Ideal-Heim.

1.506 Flaschnerarbeiten

Vorgehängte, halbrunde Dachrinnen (wo erforderlich Kastenrinnen etc.) und „auf Putz“ angebrachte runde Fallrohre aus **Titanzinkblech**; ebenso die sonstigen Flaschnerarbeiten. Am Fallrohrbereich wird ca. 50 cm über der Geländehöhe ein sog. Standrohr als Schutzrohr angebracht.

1.507 Balkone:

Beton-Balkonplatten. Zur Vermeidung von Kältebrücken sind die Balkonplatten i. d. R. durch den Einbau von **Wärmedämm-Elementen** (z. B. Isokorb o. glw.) von den Deckenplatten getrennt. Entwässerungsrinne vor Balkontüren; ca. 0-2 cm unter Türschwelle. Feuchtigkeitsisolierung, Betonwerksteinplatten auf Mörtelbeutel oder Rieselschüttung bzw. Stelzlager nach Wahl der Ideal-Heim.

Geländerkonstruktion in verzinkter Stahlkonstruktion nach Festlegung durch die Ideal-Heim; ggf. sog. Füllungen in Glas-Ausführung bzw. als farbiges Metallgewebe oder Lochblech nach Festlegung durch die Ideal-Heim und in Abstimmung mit der Stadt Neckarsulm. Evtl. Stützen gemäß statischer Erfordernis.

2.000 HAUSTECHNIK

ALLGEMEINES:

Die Gebäude werden über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen (soweit erforderlich) für Wasser, Elektro, Gas und Telefon werden in das gemeinsame Untergeschoss geführt und entsprechend verteilt. Die vertikalen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der Wohnungen in Installationsschächten oder in Unterputzmontage ausreichend

dimensioniert verlegt und gegen Schallübertragung und Wärmeverluste fachgerecht gedämmt.

Sämtliche Rohrbefestigungen erhalten **schalldämmende Einlagen**. In sämtlichen Räumen im UG (auch Tiefgarage und Fahrrad- sowie Müllräume) ist eine „offene Leitungsführung“ vorgesehen (betrifft auch ggf. evtl. Raumentlüftungsrohre); dies wird von den Wohnungskäufern akzeptiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass Absperrventile für die Steigstränge etc. teilweise in den UG-Abstellräumen der einzelnen Wohnungen sowie in der Tiefgarage liegen können; ebenso haben die Wohnungskäufer bzw. Bewohner die Durchführung von gemeinschaftlichen Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen etc. zu dulden (auch in der Tiefgarage) - dies wird ebenfalls von den Wohnungskäufern akzeptiert.

Die Projektierung (Planung etc.) und spätere Abnahme der Gewerke Heizung, Sanitär/Lüftung und Elektro erfolgt durch unsere beauftragten Fachingenieure für dieses Bauvorhaben.

2.100 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG:

2.101 Technik:

Zentrale Wärme-Kältezeugung erfolgt über eine **Sole/Wasser-Wärmepumpen-Anlage mit Erdspeicher und Thermischer Solaranlage**.

Sämtliche Wohnräume einschl. Küchen und Flure werden **beheizt und temperiert**. Evtl. ausgenommen sind innenliegende Flure, WC's und Abstellräume.

Der Wärmebedarfsberechnung sind folgende Raumtemperaturen zugrunde gelegt:

Bäder:	24°C
Wohnzimmer:	22°C
Sonstiges:	20°C

Die Verteilungen im UG werden in schwarzen Stahlrohren oder Weichstahlrohre (bzw. Mehrschichtverbundrohren) ausgeführt. Die Steigleitungen, die Verteilungen in den Etagen werden in Kupfer- oder Weichstahlrohr (bzw. Mehrschichtverbundrohr) ausgeführt.

Die Verteilungen in den Etagen werden im Bodenaufbau geführt.

2.102 Raumbeheizung u. Heizkostenabrechnung:

Raumbeheizung in den Wohnungen ausgestattet mit komfortablen **Niedertemperatur-Fußbodenheizungsregistern**. Erforderliche Verteilerschränke für die Fußbodenheizung in den Wohnungen als sog. „Aufputz-Montage“; Standort-Festlegung durch Ideal-Heim. Sog. Einzelraum-Thermostat-Regelung.

Handtuch-Heizkörper für reinen Elektrobetrieb in den Bädern; getrennt von der Warmwasser-Fußbodenheizung.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über elektr. Wärmemengenzähler je Wohnung! (Die Wärmemengenzähler werden von den Wohnungskäufern gemietet.)

2.103 Feuerlöscher und Rauchmelder / Rauchabzug Treppenhaus:

Feuerlöscher und Rauchmelder werden, in entsprechender Anzahl und soweit behördlich gefordert, montiert.

Rauchabzug in den Treppenhäusern nach Vorschrift.

2.200 SANITÄRE INSTALLATION UND AUSSTATTUNG:

2.201. Installation:

Abwasserleitungen:
Sämtliche Abwasserleitungen in Guss, **zweischichtigem, schalldämmtem Kunststoffrohr**, Geberit oder HT-Rohren.

Wasserinstallation:
Hauptwasserzuleitung und Hauptwasserzähler im Untergeschoss (nach Angabe des zuständigen Versorgungsunternehmens).

Kalt- und Warmwasserleitungen zu den sanitären Einrichtungen in Edelstahl- oder Kunststoffrohren (**Metall-Kunststoffverbundrohre**)

Abrechnung (soweit erforderlich) durch separate Kalt- und Warmwasseruhren in Unterputzausführung in den Wohnungen (Küche in Aufputz-Ausführung unter Unterschränken); die Uhren werden von den Wohnungskäufern gemietet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über Frischwassertechnik.

2.202 Ausstattung:

Allgemein:

- Die Anzahl der Sanitärgegenstände richtet sich nach den Darstellungen in den jeweiligen Wohnungsgrundrissen der Verkaufsunterlagen.
- Sanitärgegenstände (weiß oder farbig) bestehen aus verschiedenartigen Rohstoffen, unterliegen unterschiedlichen Herstellungsverfahren u. Brenntemperaturen von verschiedenen Herstellern. Mögliche Farbabweichungen berechtigen daher nicht zu Reklamationen. Sonderfarben sind auf Wunsch gegen Mehrpreis selbstverständlich möglich.
- Abtrennungen zw. Dusch- u. Badewanne sowie Duschabtrennungen für Duschbereiche und/oder Badewannen: sind nicht im Leistungsumfang der Ideal-Heim enthalten.

BAD-AUSSTATTUNG:

Waschtisch (pro Bad ist 1 Waschtisch vorgesehen)

- 1 Waschtisch, Serie Starck 3 (Fabr. Duravit), ca. 70 x 49 cm, weiß (alpin)
- 1 Halbsäule Serie Starck 3 (Fabr. Duravit) für vorg. Waschtisch, weiß (alpin)
- 1 Einhebel-Waschtisch-Armatur 145 (Firma Ideal-Standard, Serie Cera Plan III), verchromt
- 2 Eckventile, 1 Röhrengeruchsverschluss
- 1 Wandspiegel ca. 60 x 50cm mit Spiegelklammern befestigt
- 1 KE Handtuchhalter City 2, verchromt, ca. 43 cm Ausladung
- 1 KE Halter City 2, lose, verchromt sowie 1 KE Echkristall Eurotrend

Badewanne

- 1 Corina Acryl KFB-Wanne, ca. 170 x 75 cm, weiß
- 1 Einhebel-Badewannen-Armatur in Aufputz-Ausführung (Firma Ideal-Standard, Serie Cera Plan III), verchromt
- 1 Handbrausehalter, Metaflex-Brauseschlauch verchromt - ca. 120 cm lang, sowie 1 Croma 2-Jet-Handbrause, verchromt
- 1 KE Badetuchhalter City 2, verchromt, ca. 60 cm lang

Duschbereich

- 1 Bodengleich gefliester Duschbereich mit Gefälleausbildung mit Bodeneinlauf; Größe ca. 120x120 cm.
- 1 Einhebel-Brause-Armatur in Unterputz-Ausführung (Firma Ideal-Standard, Serie Cera Plan III), verchromt
- 1 Unica- Brausestange, 90 cm, verchromt sowie 1 Croma 100 Multi-Handbrause mit Rain-, Mono- u. Massagestrahl

WC

- 1 Wand-Tiefspül-WC, Serie Starck 3 (Fabr. Duravit), weiß (alpin)
- 1 WC-Sitz mit Deckel mit sog. „Soft-Close-Funktion“, Serie Starck 3 (Fabr. Duravit), weiß (alpin)
- 1 Kombifix Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten u. Schallschutz-Set, Samba-Betätigungsplatte für **2-Mengen-Auslösung**, weiß (alpin)
- 1 KE Toilettenpapierhalter City 2 mit Deckel, verchromt

GÄSTE-WC – AUSSTATTUNG:

- 1 WC-Ausstattung wie zuvor im Bad beschrieben
- 1 großemäßig passendes Handwaschbecken (wie zuvor im Bad beschrieben) jedoch ohne Halbsäule
- 1 Dusche (hier Duschwanne) inkl. Zubehör (wie zuvor im Bad beschrieben), sofern in den Wohnungsgrundrissen dargestellt.

Waschmaschinen-Anschluß in der Wohnung:

Als Sonderwunsch nach schriftlicher Vereinbarung möglich.

Küchen

Anschluss-Möglichkeit für Kalt- u. Warmwasser sowie Abwasser einschl. verchromten Eckventilen u. Kaltwasser-Anschluss für Geschirrspülmaschine.

(Kompletter Anschluss für Dunstabzug einschl. Mauerkasten ins Freie hat durch die Kucheneinbau-Firma auf Kosten der Wohnungskäufer zu erfolgen - einschl. Herstellen und Schließen von Öffnungen in den Außenwänden).

In der Küche bzw. im Küchenbereich sind die Standorte bzw. Einbaupunkte für Kalt- u. Warmwasser sowie für Abflussinstallationen maßgebend, die von Ideal-Heim vorgegeben/vorgesehen sind.

Raumlüftung Bäder + WC's:

Mechanisch über Einzelraumlüfter soweit erforderlich bzw. vorgeschrieben.

Waschmaschinenraum im UG:

Je Wohnung 1 Waschmaschinen-Anschluss für Kaltwasser. Verbrauchsermittlung separat mittels KW-Zähler (Aufputz) auf „Mietbasis“ (d. h. die Zähler werden von den Wohnungskäufern gemietet) wie in den Wohnungen.

Außenanlagen

Für jede EG-Wohnung 1 **frostsichere** Kaltwasser-Außenarmatur mit Rückflussverhinderer, verchromt 1/2" sowie verchromter Abdeckrosette (Platzierung durch Ideal-Heim). Ebenso frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur (wie zuvor beschreiben) für die Wohnungseigentümergeinschaft auf den Gebäudevorderseiten bzw. Gebäude-Eingangsseiten (insgesamt 2 Stück für die 3 Gebäude).

Heizraum

- 1 Stahlausgussbecken, weiß emailliert mit Rückwand, Auflegerost u. Ablaufventil, Größe ca. 50 cm, 1 verchromter, kurzer Wandhahn für Kalt- u. Warmwasser.

2.300 „WOHNRAUMLÜFTUNG“ zum sog. Feuchteschutz:

Ausführung mit 2-stufigem, geräuscherzeugenden Lüfter. Die Grundstufe gewährleistet einen Luftwechsel (24 Stunden am Tag) und somit ein gutes Raumklima. Energieverluste durch unkontrollierte Lüftungen werden somit gemindert. Die 2. Stufe der Lüftung ist nutzungsabhängig. Die „Lüftung“ ist so konzipiert, dass ein individuelles Lüften über die Fenster weiterhin jederzeit möglich ist.

Sog. „Zuluftelemente“ für Wohnraumlüftung nach Erfordernis (siehe auch Pos. 3.050).

(Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden **umlaufend** mit einem Abstand von mind. 4 cm aufzustellen, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten. Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten.)

(Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von 20-22°C und einer relativen Luftfeuchtigkeit von ca. 55 %. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. **zehnmütiges Stoßlüften** mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche sollten die Zimmertüren, um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z. B. nach Duschen, Kochen), geschlossen bleiben. **Ständig „gekippete“ Fenster sind unbedingt zu vermeiden.**)

2.400 ELEKTROINSTALLATION:

2.401 Ausführung allgemein:

Fundamentierter nach den aktuellen VDE-Vorschriften.

Die Ausführung der gesamten Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens. Hausanschluss erfolgt über Erdkabel. Sämtliche Decken- und Wandleitungen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt. Im UG erfolgt die Installation in der Regel frei vor der Wand bzw. an der Decke. Die Hauptzuleitung für die einzelnen Wohnungen erfolgt separat, die Zählung erfolgt im Untergeschoss. Für den Allgemeinstrom haben wir eine separate Zählung vorgesehen. Die Unterverteilung erfolgt innerhalb der Wohnungen in **Unterputz-Verteilerkästen**.

In **einer** Baudurchsprache (weitere Baustellen-Termine bedeuten ggf. eine zusätzliche Vergütung/Bezahlung vom Wohnungskäufer an das von Ideal-Heim beauftragte Elektro-Unternehmen) vor Ort legen die Käufer und der Elektriker gemeinsam die Lage und Anzahl der Steckdosen, Ausschalter und Brennstellen etc. fest. Sofern zusätzliche Elektro-Ausstattungen zur Ausführung kommen sollen, legen die Käufer diese mit dem Elektriker fest und rechnen auch die Mehrkosten direkt mit dem Elektriker ab.

In den Wohnungen sind die Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen in der Farbe weiß, Standard-Programm; **Fabr. Jung oder Gira**. Im UG erfolgt i. d. R. Aufputz-Montage. Soweit nichts anderes vereinbart, kommen die Deckenbrennstellen in den Wohnungen in Raummitteln; ansonsten erfolgt die Ausführung nach den Plänen der Ideal-Heim bzw. des Fachingenieurs.

Die Wohn-Anlage hat folgende Gemeinschaftseinrichtungen:
Elektro-Geräteanschlüsse für Heizungsanlage, Allgemeinbeleuchtung, Treppenhäuser und Außenanlagen, Flure, Gemeinschaftsräume im UG, Tiefgarage, Aufzüge.

Rauchwarnmelder nach Vorschrift mit 10-Jahres-Lithiumbatterie.

2.402 Klingel/Sprechanlage/Kameraüberwachung:

Jede Wohnung erhält eine Klingel; von der Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüre aus bedienbar (Klingeldrucker), sowie eine **Haussprechanlage (Gegensprechanlage) mit Monitor** mit elektr. Türöffner, die im Flurbereich der Wohnung installiert wird (Farbe weiß). **Kameraüberwachung der Hauseingangstüre.**

Die Klingeltaster sind beleuchtet. Die Lautsprechanlage erhält eine Mithörsperre.

2.403 Multimediaanschluss:

„Homeway-System“ (www.homeway.de).

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer (nicht jedoch bei 1- bzw. 2-Zi.-Wohnungen) werden Multimediaanschlüsse montiert. An den Anschlussdosen stehen folgende Signale zur Verfügung: Antenne, Telefon und EDV. Die Leitungen enden an dem Multimedia-Verteiler im Abstellraum der Wohnung (wahlweise, nach Festlegung durch Ideal-Heim, im UG bzw. in der Wohnung).

Am Multimedia-Verteiler werden eine Telefonzuleitung und das Antennensignal zur Verfügung gestellt. Weitere Einbauten, wie Telefonanlage, Modem, usw. sind von den Wohnungskäufern auf deren Kosten selbst zu veranlassen.

2.404 Radio/TV-Empfang:

Es ist ein Breitbandkabelanschluss vorgesehen. (Die monatlichen Gebühren hat jeder Wohnungskäufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft selbst zu tragen.)

Alternativ (nach Festlegung durch Ideal-Heim):

Satelliten-Anlage mit UKW-Antenne (siehe auch vorgenannte Pos. 2.403). Die hierfür notwendigen Receiver sind nicht im Leistungsumfang der Ideal-Heim enthalten.

2.405 UG-Installation:

- Die Installation erfolgt mittels Feuchtraumleitungen in der Regel auf Putz.
- Die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume erhalten je 1 Ausschaltung mit einem Lichtanschluss mit 1 Nurglas-Leuchte, 1 Schuko-Steckdose unter Schalter; Verbrauchsabrechnung über den jeweiligen Wohnungselektrozähler.
- Die Heizung, die Müll- und Fahrradräume/-bereiche, die Schleusen sowie die Flure etc. im UG werden von uns mit ausreichend Decken- bzw. Wandbrennstellen einschließl. Beleuchtungskörper ausgestattet; Tasterschaltungen wo erforderlich. Alternativ: **Bewegungsmelder**.
- Heizungsinstallation nach Vorschrift u. Erfordernis. 1 Steckdose für elektr. Wasser-spülfilter.
- Beleuchtung der Tiefgarage mit Leuchtstoffröhren mit Bewegungsmeldern. Anschluss des elektr. betriebenen Rollgitter- bzw. Schwingtores.
- In den Waschmaschinenräumen haben wir jeweils 1 Ausschaltung mit 2 Deckenbrennstellen und 2 Feuchtraum-Langfeldleuchten vorgesehen; für jede Waschmaschine bzw. für jeden Waschmaschinenplatz (1 Wohnung = 1 Platz) steht eine **abschließbare Schuko-Steckdose** zur Verfügung, wobei der Verbrauch über den jeweiligen Wohnungselektrozähler abgerechnet wird. (Die „Steckdosen-Leistung“ ist für handelsübliche Haushaltswaschmaschinen ausgelegt).

2.406 Wohnungsinstallation:

Die Installationen in den Wohnungen (Räume soweit in den Wohnungen vorhanden) haben wir wie folgt vorgesehen:

- Das Bad erhält 1 Lichtanschluss mit 1 Ausschaltung an der Decke und je 1 Lichtanschluss mit 1 Ausschaltung über dem/den Waschbecken sowie 1 Doppelsteckdose.
- Das Gäste-WC erhält 1 Lichtanschluss an der Decke und 1 Lichtanschluss über dem Waschbecken mit je 1 Ausschaltung sowie 1 Steckdose im Waschbecken-Bereich.

- Einzelraumlüfteranschlüsse soweit vorgeschrieben in Bad + WC; Betätigung dann in Verbindung mit 1 Lichtausschaltung (siehe in diesem Zusammenhang auch Pos. 2.300 dieser Baubeschreibung).
- In den Flur-/Dielenbereichen sind an der Decke Lichtanschlüsse mit Wechsel- bzw. Tasterschaltungen vorhanden.
- Die Küche (bzw. der Kochbereich) erhält neben dem Lichtanschluss an der Decke mit 1 Ausschaltung und der Herdanschlussdose (400 V mit separatem Stromkreis) sowie Backofenanschluss (230 V mit separatem Stromkreis, 1-polig), 3 Steckdosen und 2 Doppelsteckdosen.
- Im Wohn/Essbereich sind 2 Lichtanschlüsse an der Decke mit 2 Ausschaltungen vorhanden, des Weiteren max. 3 Doppel-Steckdosen. Der Wohnbalkon (bzw. die Terrasse) erhält einen Wandanschluss für Beleuchtung; die Ausschaltung erfolgt im Gebäudeinneren. Ebenso je Loggia (bzw. Terrasse) 1 Steckdose (im EG vom Wohnzimmer aus schaltbar; im OG u. DG nicht).
- Abstellräume (hier sind die mit Zimmertüren verschlossenen Räume gemeint) erhalten 1 Lichtanschluss an der Decke mit 1 Ausschaltung.
- Schlafzimmer: 1 Kreuzschaltung mit 3 Schaltstellen (1x Schalter an der Türe, 1 x Schalter links der Betten, 1 x Schalter rechts der Betten) für 1 Lichtanschluss an Decke. 1 Steckdose unter Schalter an der Zimmertür. 2 Doppelsteckdosen im Bettenbereich; 1 Doppelsteckdose
- Zimmer, Arbeiten, Gast: Je 1 Lichtanschluss an der Decke mit 1 Ausschaltung sowie 1 Steckdose unter Ausschalter sowie 2 Doppelsteckdosen im Raum.
- Evtl. sonstige Räume (Hauswirtschaftsraum, Sauna, Ankleide, Vorratsraum etc.) nach Absprache.
- Anschlüsse, Raumthermostate etc. für Fußbodenheizung nach Vorschrift und nach Festlegung durch Ideal-Heim.

Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten.

2.407 Treppenhäuser, Hauszugänge, Hauseingänge, Außen- bzw. Wegbeleuchtung:

Die Treppenhäuser und die Hauszugänge erhalten eine ausreichende Zahl von Wand- bzw. Deckenleuchten; die Schaltungen haben wir über Treppenhausautomaten/ Zeitschaltuhren vorgesehen (**Bewegungsmelder - auch in den Leuchten integriert - im Treppenhaus**). Die hierfür erforderlichen Lichtschalter bzw. Taster erhalten eine Glühlampe, was ein Auffinden der Schalter bei Dunkelheit erleichtert.

Hauseingangsbereiche der Gebäude: Je 1 Wandleuchte mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr (alternativ: Bewegungsmelder).

Die vorgesehenen Türsprechanlagen erhalten selbstverständlich beleuchtete Klingeltaster.

2.408 „ELEKTRO-CAR-SHARING“ / ELEKTRO-MOBILITÄT:

1 Elektro-Auto eines Heilbronner Autohändlers wird seitens der Ideal-Heim der Eigentümergemeinschaft 3 Jahre lang (ab Übergabe Allgemeingut) **kostenfrei** zur Verfügung gestellt (d. h.: Leasing-Gebühren, Steuer- u. Versicherungsprämien trägt Ideal-Heim). Die km-Laufzeit für die Dauer von 3 Jahren ist auf max. 30.000 km begrenzt; darüber hinaus anfallende Kosten hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen. Die Eigentümergemeinschaft hat folgende Kosten zu tragen: Kosten für Reparaturen, Wartungen, Innen- u. Außenreinigung (PKW ist ständig in einem sauberen Zustand zu halten), Stromkosten für Batterieaufladung.

Die Nutzungsbedingungen für das E-Auto hat die Eigentümergemeinschaft zu besprechen und zu regeln. Sowohl Ideal-Heim als auch der Autohändler sind berechtigt, Werbemaßnahmen auf dem Fahrzeug dauerhaft über die 3 Jahre Laufzeit anzubringen. Evtl. Kosten für nicht vertragsgemäße und kostenpflichtige Rückgabe des Leasing-Fahrzeugs hat die Eigentümergemeinschaft zu tragen.

Seitens Ideal-Heim wird weiterhin folgende Leistung erbracht:

1 Schnell-Ladestation für TG-Platz 39 für 1 PKW mit getrennter Stromzählung.

3.000 INNENAUSBAU

3.050 FENSTER- UND GLASERARBEITEN:

Fenster, Terrassen- u. Balkontüren, Schiebetüren in den Wohngeschossen (wo von Ideal-Heim vorgesehen) werden in Kunststoff weiß (oder ggf. farbig nach Festlegung durch die Ideal-Heim) mit verzinkter Stahlarmierung mit Wärmeschutzglas (3-fach Verglasung) und **thermisch verbessertem Glasrandverbund** (Ug-Nennwert Glas 0,7 w/m²·K) ausgeführt. Soweit erforderlich wird Sicherheitsglas (VSG-Glas) für absturzgefährdete Bereiche verwendet.

Große Fensterelemente im Balkon- u. Terrassenbereich erhalten eine Ausgangstüre. Seitl. Verglasung i. d. R. als Festverglasung. Die Ausgangstüre wird mit einer Flachschwelle ausgeführt.

Im Bereich der Türschwelle wird ein Ablaufrost eingebaut. Hierbei handelt es sich um eine nicht DIN-konforme Ausführung. Die Ausführung ist eine Sonderkonstruktion und wird auf Wunsch des Wohnungskäufers näherliegend erläutert. Der/Die Käufer stimmen dieser Bauausführung mit dem Erwerb des Wohnungseigentums zu.

1-Hand-Drehkippschläge für Fenster (im EG in den Wohnungen in **abschließbarer Ausführung**), 3-dimensional nachstellbar, kommen zur Ausführung.

Sog. „Zuluft-Elemente“ (d. h. Fensterfalz-Lüfter) für Wohnraumlüftung nach Erfordernis (auch ggf. außerhalb der Fenster – hier dann: „Zuluftventile / Außenluftdurchlässe“).

Verglasung von Bad-Fenstern zur Sichtverhinderung evtl. in Ornamentglas „Satinato“ (jedoch nicht evtl. Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln). (Sollten die Wohnungskäufer kein Ornamentglas wünschen, so erfolgt auch diesbezüglich keine Gutschrift/Vergütung).

3.100 ROLLLÄDEN:

In den Wohnungen erhalten sämtliche rechteckigen Fenster, Terrassen- und Balkontüren (außer Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln, Treppenhaus- und Flurverglasungen, Schrägfenster bzw. Elemente mit schrägen Fenstern, Bühnenfenster) wartungsarme Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen (Farbton gebrochenes weiß oder beige) mit Gurtwicklern (bzw. Kurbelantrieb wo erforderlich). Die weißen Rollladendeckel (= Revisionsöffnungen innen) sind selbstverständlich **wärmeschutzisoliert**. (Bei Ausführung von Schiebetüren ggf. sog. Außen-Revision.)

Elektrische Betätigung der **Rollläden** im **Wohn-/Essbereich**.

3.150 INNEN- U. AUSENSIMSEN:

Alle Fenster in den Wohngeschossen erhalten außen polierte **Naturstein-Simse z. B. „Padanga-Cristall“** in der erforderlichen Tiefe (bei Ausführung von Vollwärmeschutz als Leichtmetall- bzw. Alu-Fensterbänke).

Innensimsen ebenfalls aus poliertem Naturstein „Padanga Cristall“, 2 cm stark und max. 4 cm Überstand über verputzte Wandflächen. **In den Bädern und WC's keine Innensimsen; hier werden die Fenstersimsflächen gefliest.**

(Evtl. Innensimsen im Material „Bianco Carrara“ als Sonderwunsch werden seitens Ideal-Heim abgelehnt.)

3.200 INNENPUTZARBEITEN:

(Evtl. abgehängte Decken bzw. Deckenbereiche in allen Geschossen und in allen Räumen nach Erfordernis aus Gipskartonplatten nach Festlegung der Ideal-Heim).

Untergeschoss:

Sämtliche Decken (entweder Ausführung in Ortbeton mit schalungsrauer Oberfläche oder mit Fertigplattendecke ohne Spachtelung der Deckenstöße etc.) erhalten keinen Deckenputz und auch keine Spachtelung der Deckenstöße bei Fertigplattendecken.

Die Decken im Untergeschoss erhalten einen weißen Dispersionsfarbauftrag (bzw. werden weiß gespritzt).

Die gemauerten Wandflächen im Untergeschoss erhalten einen Wandputz.

EG, OG, DG:

Sämtliche gemauerten Wandflächen im EG, OG und DG erhalten einen einlagigen Maschinenputz bzw. Spachtelputz (in „Q2-Qualität“). Sollten Gipswandsteine oder -platten verwendet werden, so werden diese gespachtelt (ohne Maschinenputz). Bei den Deckenflächen werden die Deckenplatten-Stöße mit einer Spachtelung zur Aufnahme von Raufaser-Tapeten versehen (diese Arbeiten werden vom Maler ausgeführt); kommen Ortbetondecken zur Ausführung, so werden die Deckenflächen mit einem Maschinengipsputz versehen. In den Bädern wird wahlweise ein Kalkputz aufgebracht.

Treppenhäuser:

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen Putz.

3.250 ESTRICHARBEITEN:

Sämtliche Räume im UG (mit Ausnahme der Tiefgarage und der Müll- und Fahrradbereiche) erhalten einen Zementestrich – teilweise mit Gefälleausbildung und Schwellen- bzw. Rampenausbildung. Alternativ: Schwimmender Estrich auf Wärmedämmplatten.

EG, OG, DG (Wohnungen):

Schwimmender Estrich auf Wärme- u. Trittschalldämmung nach Erfordernis (auch Fließestrich) entsprechend der EnEV.

3.300 BODENBELAGSARBEITEN IN DEN WOHNUNGEN:

a) Wohn-/Esszimmer, Diele, Flure, Abstellraum, Schlafzimmer, Zimmer, Gast / Arbeiten:

Massivholzparkett, ca. 8 mm, verklebt mit lösemittelfreiem Parkett-Klebstoff, in mehreren Arbeitsgängen geschliffen und lackiert. **Holzart wahlweise** Eiche oder Buche, Sortierung rustikal.

alternativ:

Fertigparkett 1-Stab, 2-Schicht, werkseitig lackiert; schwimmend verlegt. **Holzart wahlweise:** Eiche oder Buche, Sortierung rustikal.

Holz furnier-Sockelleisten (genagelt) ist Echtholz-Furnier.

(Vergütung bei Eigenleistung € 46.- / m² inkl. MwSt. für Lohn und Material inkl. Nebenarbeiten. Sockel € 8.- / lfm)

Eine sog. „Bodenbeschichtung“ als Bodenbelag ist nicht möglich.

3.350 HAUSEINGANGSELEMENTE / SCHLISSANLAGE:

Die Hauseingangselemente (2-fach verglast) werden aus Leichtmetall (thermisch getrennt mit wärmegeämmten Elementen) gefertigt, wobei die Farbgebung und die Gestaltung durch unseren Architekten erfolgt. Die Türe erhält einen elektr. Türöffner. **Edelstahl-Griffstange** außen.

Klingel- und Haussprechanlagen sowie Briefkästen nach Festlegung durch die Ideal-Heim.

Die von uns eingebaute **Schließanlage** bietet Ihnen den Vorteil, dass Sie mit einem Schlüssel (für jeden Wohnungskäufer bzw. für jede Wohnung haben wir 3 PZ-Schlüssel vorgesehen) sowohl die Haustüre als auch die Wohnungseingangstüren und die Abstellraumtür im UG öffnen können.

3.400 SCHLOSSERARBEITEN:

- Die notwendigen Geländer u. Handläufe sowie evtl. Fensterstangen, etc. im Außenbereich werden in Metall in verzinkter Ausführung hergestellt (alternativ, nach Festlegung durch Ideal-Heim, auch Edelstahl möglich). Evtl. Glasfüllungen nach Festlegung durch Ideal-Heim.
- Geländerkonstruktionen, Treppenhaus-Handläufe, etc. im Gebäudeinneren in Metall mit Lackfarb-Anstrich (alternativ, nach Festlegung durch Ideal-Heim, auch Edelstahl möglich).

3.450 MONTAGEARBEITEN (industri gefertigte Türelemente etc.):

3.451 Wohnungsabschlusstüren:

Als Wohnungsabschlusstüren werden schwere Vollspantüren mit Schalldämmung mit absenkbarer Bodendichtung in einbruchhemmender Ausführung (**Sicherheits-Dreifach-Verriegelung**) eingebaut. Zu Ihrem persönlichen Schutz gegen unliebsamen Besuch ist ein **Weitwinkelspion** vorhanden, und es wird eine **Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl** eingebaut.

Um ein einheitliches Bild zu wahren, werden die Wohnungsabschluss-Türelemente innen und außen in **Weißlack** ausgeführt.

3.452 Wohnungsinnentüren (Fertigtür-Elemente):

Glatte Türelemente mit Futter und Bekleidung (keine Furnierabwicklung) in **Weißlack-Ausführung**. Schiebetür-Elemente nur nach ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung, auch wenn solche in den Plänen vorhanden bzw. dargestellt sind.

Zargen und Türblätter mit Rundkanten u. 3-seitiger Profildichtung.

Formschöne Türbeschläge mit Drücker- u. Schlüsselrosetten in **Edelstahl**, Buntbart-schlösser mit 1 Schlüssel.

Bad- u. WC-Türen mit sog. „Badezellen-Verriegelung“. In den Türblättern innenliegender Abstellräume und WC's werden Lüftungsgitter aus Kunststoff von uns eingebaut. Gerne bieten wir Ihnen andere Ausführungen (Schiebetüren, Ganzglastüren, furnierte Türelemente, Bullaugen, profilierte Türen etc.) an. – Fragen Sie uns.

3.453 UG-Türen (Industrietüren):

Stahlzargen bzw. Stahlleckzargen mit farbig lackierten Türblättern, Beschläge wie vom Hersteller geliefert.

und/oder:

Stahlnormtüren (wo erforderlich T-30-Ausführung) mit lackierter Oberfläche. Beschläge wie vom Hersteller geliefert.

3.454 UG-Abstellräume für jede Wohnung:

Die Abtrennung der einzelnen Abstellräume erfolgt mittels **verzinkten Stahl-Lamellen-Wände** mit einer Tür (evtl. T30-Tür bei Mauerwerks- bzw. Betonausführung), vorgerichtet für **PZ-Schloß** (passend zur Haus-Schließanlage).

3.455 Garagentor:

Elektrisch betriebenes Rollgitter- oder Deckenschwingtor mit Fernbedienung (je TG-Platz 1 Handsender); in der Tiefgarage von innen mit Zugschalter bedienbar. (Siehe auch Pos. 1.407.)

3.456 Aufzug (je Gebäude):

Moderner Personenaufzug vom UG bis ins DG. Die Haltestellen erhalten Teleskop-Schiebetüren.

(Spiegel an der Rückwand, Haltestangen aus Edelstahl, Deckeneinbaubeleuchtung)

3.500 FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN:

Allgemeines / Vorbemerkungen

Sämtliche Fliesen sind bei der Firma bzw. bei dem Handwerksbetrieb auszusuchen, mit welchem die Ideal-Heim für dieses Bauvorhaben vertragliche Vereinbarungen getroffen hat.

Alle Fliesenbeläge werden normalerweise im Klebeverfahren verarbeitet (in den Bädern und wo sonst erforderlich evtl. in Mörtel).

Die Böden in den Bädern sowie die Dusch-Wandbereiche erhalten zusätzlich einen Abdichtungsanstrich („alternative Abdichtung“).

Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße der Fliesen sowie der Fliesenart.

Ornamentstreuungen, Kantenbearbeitungen, Bordüren, Sonderformate, besondere Verlegearbeiten bzw. –Arten (z. B. Diagonal-Verlegung) sowie farbige Verfugungen sind im Leistungsumfang der Ideal-Heim nicht enthalten.

Die Ecken, Anschlüsse an Boden und Decken sowie an Holzteile und an Dusch- bzw. Badewanne werden dauerelastisch verfugt (der Umfang der Verfugung bezieht sich auf

den Leistungsumfang der Ideal-Heim). Die Verfugung der Wand- und Bodenbeläge erfolgt weiß oder grau.

Die Formate 20/25 und/oder 30/30 sowie 30/60 sind im Leistungsumfang der Ideal-Heim enthalten. Großformatige Bodenfliesen (ab ca. 60x60 cm) als Sonderwunsch bedeuten einen Mehraufwand bei den Estricharbeiten.

Innensimsflächen im Bad + WC werden gefliest, Material wie die Wandfliesen.

Bei Bodenfliesen als Bodenbelag verwendet die Ideal-Heim als Sockel sog. Fliesensockel. Die Fliesensockel erhalten oberseitig, beim Übergang zur Tapete, keine Verfugung mit Acryl bzw. Silikon.

(Sollten Sie Fliesen aussuchen, die unterhalb der nachfolgenden Materialpreise liegen, so werden die Minderpreise bzw. Differenzbeträge nicht vergütet bzw. gutgeschrieben).

Einmauern von Dusch- und Badewannen sowie das evtl. Herstellen von Ablagen, werden vom Fliesenleger ausgeführt und betreffen die Fliesenarbeiten.

Verkaufspreis = VK-Preis; d.h. Fliesenpreis in den Ausstellungen ohne Verlegung bzw. Verarbeitung.

Bäder + Gäste-WC:

Wand- und Bodenfliesen in den Bädern (**Wandfliesen in den Bädern raumhoch**) bis zu einem Materialpreis (VK-Preis) von **Euro 40,-/m²** incl. MwSt.; im Gäste-WC bis **Euro 35,-/m²** incl. MwSt.

Im Gäste-WC Fliesenhöhe an den Wänden bis ca. 150 cm über Fertigfußboden; Restwandflächen werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.

Küchen:

Keine Wandfliesen im Arbeitsbereich. Wandflächen, die später nicht durch Teile der Küche verstellt werden, werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Bodenfliesen bis zu einem Materialpreis (VK-Preis) von **Euro 35,-/m²** incl. MwSt.. Sockel als sog. Fliesensockel in den Wandbereichen, die bei jetziger Planung nicht mit Möbeln „verstellt“ sind.

Waschmaschinenräume im UG:

Bodenfliesen einschl. Sockel als Fliesensockel.

Treppenhäuser, Schleusen :

Natursteinbelag (z.B. Portogrigio).

Terrassen/Balkone/Dachterrassen im EG, OG + DG:

Betonwerksteinplatten mit rauer Oberfläche nach Mustervorlage auf sog. „**Mörtelpunkten**“ bzw. auf **Rieselschüttung**.

3.550 MALERARBEITEN:

Im UG erhalten die Abstellräume der einzelnen Wohnungen sowie der dazugehörigen Flurbereiche und der Heizraum eine Fußbodenbeschichtung. Die UG-Decken und UG-Wände erhalten einen weißen gespritzten bzw. gewalzten Dispersionsfarbputz.

Die Treppenhäuser (Wände) werden mit Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Die Unterseiten der Treppenhausdecken, Podeste, Treppenläufe und Wangen werden mit Raufaser tapeziert (oder erhalten eine gespritzte Raufaser) und erhalten einen weißen Dispersionsfarbenanstrich (alles als sog. „Q2-Qualität“).

Eisen- bzw. Stahlteile im Gebäudeinneren (ausgenommen bereits fertig- bzw. einbrennlackierte Teile, Teile der Heizungs- und Sanitärinstallation sowie verzinkte Teile und Teile aus Edelstahl) erhalten eine Grundierung mit Rostschutzfarbe sowie einen farbigen Anstrich mit Kunstharz-Lackfarbe.

Eisen- bzw. Stahlteile im Außenbereich werden verzinkt.

Holzteile im Außenbereich werden offenporig behandelt oder erhalten einen deckenden Anstrich (auch Acryl); Farbgebung generell durch den Architekten.

Die Decken in den Wohnräumen und im Treppenhaus werden mit Raufaser (mittlere Körnung) tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen (in „Q2-Qualität“). Das Schließen u. Spachteln sowie Schleifen der Deckenfugen der Fertigteildecken erfolgt durch den Maler.

In den Wohnungen werden alle Wandflächen (nicht jedoch in den Bädern, sowie in den Küchen hinter Unterschränken und hinter allen evtl. Heizkörpern) mit **Raufasertapete**

(mittlere Körnung) tapeziert und mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen (alles als sog. „Q2-Qualität“).

Wände im Außenbereich:

Die Außenwandanstriche erübrigen sich dort, wo ein mineralischer Außenputz in eingefärbter Ausführung vorgesehen ist, ansonsten werden gleichwertige Fassadenfarbanstriche verwendet.

4.000 GESTALTUNG DER AUSSENFASSADEN:

Den Außenputz führen wir als **mineralischen Außenputz einschl. einem einmaligen hellen Farbanstrich** (Farbgestaltung der Gebäudefassaden durch Ideal-Heim; ggf. in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde) aus. Einzelne Fassadenflächen (insbesondere Balkonbereiche) erhalten ggf. (nach Festlegung durch Ideal-Heim) anstatt des vorgenannten Außenputzes eine Verkleidung mit sog. Fassadenplatten (z. B. Exterior-Fassadenplatten der Fa. Fundermax) oder werden andersfarbig gestrichen bzw. gestaltet.

Sockel, Wände und Pfeiler, die aus Beton hergestellt sind, erhalten ebenfalls einen Fassadenfarbanstrich (bezieht sich auf das Gebäude; jedoch keine Außenanlage wie z.B. Stützmauern o.ä.). Farbgebung durch den Architekten.

Hausnummern durch Ideal-Heim.

5.000 AUSSENANLAGEN:

5.100 GRUNDSÄTZLICHES:

Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen wird durch die Ideal-Heim (in Zusammenarbeit mit unserem Gärtner) geplant. Verlegung oder Veränderung der in den Lageplänen bzw. Plänen eingezeichneten Gehwege, Stützmauern etc., bleiben vorbehalten.

Evtl. Kinderspielplätze bzw. -bereiche für die Wohnungseigentümergeinschaft nach Vorschrift und/bzw. in Abstimmung mit der Stadt Neckarsulm.

5.200 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG:

Das Gelände außerhalb des Hausgrundes wird in der erforderlichen Höhe mit vorhandenem bzw. beigefahrenem Erd- bzw. Aushubmaterial modelliert.

Für die Bepflanzung, die nach den örtlichen Gegebenheiten bzw. nach den Vorschriften des Bebauungsplanes erfolgt, haben wir heimische Sträucher, Büsche, Bodendecker etc. vorgesehen (Art + Anzahl legt Ideal-Heim fest); das Wässern der Pflanzen und des Rasens ist Sache der Eigentümergeinschaft – auch bzw. besonders während der Anwuchsphase; ebenso ist das Mähen der Rasenflächen Sache der Eigentümergeinschaft.

Gartenanteile (= Sondernutzungsbereiche) der EG-Wohnungen: Rasenflächen (Raseneinsaat oder Rollrasen; nach Festlegung durch Ideal-Heim); Erstschnitt ist Sache der Wohnungskäufer dieser Wohnungen; ebenso die Bepflanzung. (Wässern der Pflanzen und des Rasens ist Sache der jeweiligen Käufer der EG-Wohnungen – auch bzw. besonders während der Anwuchsphase; ebenso die Pflege der Bepflanzung).

Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken oder zu Gehwegen oder Straßen sowie zwischen sog. „Sondernutzungsbereichen bzw. Sondernutzungsrechten von EG-Wohnungen“, gleich welcher Art, sind nicht vorgesehen.

Für kleinere Setzungen des Geländes und von Auffüllungen/Erdverfüllungen können wir keine Gewährleistung übernehmen.

5.300 HAUSZUGANGSWEGE, TG-ZUFAHRT:

Die Hauszugangswege werden in Betonsteinen oder in Betonplatten mit Natursteinvorsatz auf fachgerechtem Unterbau hergestellt; TG-Zufahrten mit Betonsteinen (z.B. Betonverbundpflaster). Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch Hoftröpfle, Rinnen etc. oder Versickerung im Gelände.

5.400 PKW-STELLPLÄTZE:

entfällt; keine vorgesehen.

5.500 MÜLL-LAGERUNG/FAHRRÄDER:

Die Mülllagerung erfolgt innerhalb des Gebäudes im Tiefgaragenbereich im UG im Müll-Raum / in Müll-Räumen in Mülltonnen oder Müllcontainern, die von den Wohnungseigentümern bzw. der Eigentümergeinschaft gestellt werden, sofern von der Müllabfuhrfirma bzw. von der Stadt keine Mülltonnen (Behälter) leihweise zur Verfügung gestellt werden (eine Änderung durch die Müllbehörde bleibt vorbehalten).

Für Fahrräder haben wir in der Tiefgarage einen entsprechenden Raum / Bereiche (bzw. mehrere) vorgesehen.

Ebenso: Westlich der TG-Zufahrt zusätzlich abgeschlossener und überdachter Bereich für Fahrräder/Mülltonnen nach Festlegung durch Ideal-Heim.

6.000 BARRIEREFREIHEIT:

Alle Wohnungen sowie die Zugänge und Treppenhäuser zu den Wohnungen sind **barrierefrei** geplant nach § 35 LBO. Das heißt, dass i. d. R. das (Haupt-)Schlafzimmer, das (Haupt-)Badezimmer, die Küche sowie der Wohn-/Essbereich „**barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein muss.**“ Dafür sind ebenso u. a. die erforderlichen Bewegungsflächen einzuhalten nach DIN 18040-2.

→ Die zuvor beschriebene, von uns eingeplante Barrierefreiheit ist ebenfalls **Teil der Baugenehmigung!**

Falls die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung durch ausdrücklich vom Käufer gewünschte Änderungen nicht mehr gewährleistet werden kann, so muss der Käufer uns schriftlich bestätigen, dass er über diesen Sachverhalt aufgeklärt wurde - und dies aber dennoch ausdrücklich so wünscht.

Gerne erläutern wir Ihnen die zuvor beschriebene „Besonderheit“ bzgl. der Barrierefreiheit in einem Gespräch (gerade z. B. im Hinblick auf die Anordnung der Sanitärgegenstände, Türöffnungsrichtungen, etc.).

Schleusen und UG-Türen sind nicht mit Automatiköffnern ausgestattet.

7.000 HINWEISE:

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen oder Änderungen, die sich gegenüber den Baueingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben und/oder Änderungen durch behördliche Auflagen und sofern sie keine Wertminderung bedeuten, aber der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen, bleiben ausdrücklich vorbehalten und verändern den Kaufpreis nicht.

Maßgebend für die Leistungen der Ideal-Heim, besonders im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Plänen. Die in den Plänen dargestellten Möbel- und Einrichtungsgegenstände, Aufteilungen von Fenstern und Haustüren etc., sowie gestalterische Elemente im Bereich der Außenanlagen wie Abgrenzungen mit Mauern, Palisaden, Pflanzkübeln, Terrassenblumentröge in Ihrer Ausstattung und Bepflanzung sind nicht Bestandteil der Bauleistung - diese dienen lediglich als Einrichtungs- bzw. Gestaltungsvorschlag.

Die von der Ideal-Heim mitzuliefernden Einrichtungsgegenstände sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Sollten trotz Prüfung der Verkaufspläne und der Baubeschreibung Differenzen entstehen, sind die Arbeits- und Detailpläne 1:50 der Fachingenieure für die Ausführung maßgebend.

Von den Festlegungen in der Baubeschreibung sind Abweichungen möglich, wenn behördliche Auflagen dies erfordern, wenn Lieferschwierigkeiten den Bauablauf nicht gewährleisten, wenn beschriebene Stoffe nicht mehr erhältlich sind, wenn technische Gründe dies erfordern und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Die Wohnungen werden zum garantierten schlüsselfertigen Festpreis von uns gebaut, d.h. alle Architekten- und Ingenieurleistungen, die komplette statische Bearbeitung, die evtl. Gebühren für Baugenehmigung und Prüfstatik, Rohbauabnahme, Schlussabnahme, Kaminabnahme, Bauwesen-Versicherung, Bauherrenhaftpflicht- und Gebäudebrandversicherung bis zur Übergabe des Mehrfamilien-Hauses sind im Festpreis enthalten.

Die Fortführung im Liegenschaftskataster aufgrund des Veränderungsnachweises sowie die Gebäudeaufnahme und die Kosten des Grundbuchamtes haben die Käufer zu tragen.

Bauleistungen, die nicht oder nicht besonders bzw. näher beschrieben sind, bestimmt die Ideal-Heim. Sofern Alternativ-Ausführungen („und“ / „oder“ / „bzw.“ - Positionen) in der Baubeschreibung enthalten sind, legt ausschließlich die Ideal-Heim die Ausführungsart (was verarbeitet bzw. eingebaut wird) entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fest.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder gegen die Ideal-Heim noch gegen die am Bau Beteiligten Haftungsansprüche geltend gemacht werden.

Die Ideal-Heim ist nicht verpflichtet, das Betreten der Baustelle bzw. der Gebäude außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu ermöglichen.

Um Unbefugten den Zutritt zu verwehren und um Beschädigungen zu vermeiden, wird das Mehrfamilienhaus (soweit erforderlich) in der Ausbauphase außerhalb der normalen Arbeitszeiten unter Verschluss gehalten.

Alle Gespräche, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauvorhabens bzw. der Wohnungen zwischen der Ideal-Heim und den jeweiligen Wohnungskäufern zu führen sind bzw. notwendig werden, haben in den Geschäftsräumen der Ideal-Heim bzw. dem Architekten für dieses Bauvorhaben während der üblichen Geschäftszeiten zu erfolgen, es sei denn, es werden andere Vereinbarungen getroffen.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und den vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können. Es werden nachfolgende Werte zugesichert:

- Wohnungstrenndecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich $R'w \geq 55 \text{ dB} / L'nw \leq 46 \text{ dB}$
- Wohnungstrennwände $R'w \geq 55 \text{ dB}$
- Wohnungseingangstüren zu Wohnungen ohne internen Flur $Rw,r \geq 42 \text{ dB}$
- Wohnungseingangstüren in geschlossene Flure/Diele von Wohn. $Rw,r \geq 32 \text{ dB}$

Sämtliche, in Plänen und Flächenberechnungen aufgeführten Maße, sind Rohbau-Sollmaße (ohne Putz und Bekleidung) mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Es wird daher empfohlen, bei Bestellung von Einbaumöbeln oder sonstigen maßabhängigen Einbauteilen erst am fertiggestellten Bau Maß zu nehmen.

Die Auswahl und Festlegung von Fliesen und Bodenbelägen muss rechtzeitig getroffen werden. Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen auftreten, hierfür wird keine Gewähr gegeben.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Bewegungs- und Abstandsflächen vor bzw. neben Einrichtungsgegenständen in einzelnen Räumen, wie z. B. Küche, Bad und WC, abweichend von den entsprechenden DIN-Normen reduziert ausgeführt werden.

Das Kaufobjekt wird in konventioneller Bauweise errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß noch eine gewisse Zeit erfordert und er vor allem für die gute Durchlüftung der Räume zu sorgen hat.

Vormauerungen und Versorgungsschächte aus technischen Gründen bleiben vorbehalten; ebenso bleibt die Gestaltung und die Materialwahl der Balkongeländer vorbehalten. Durch Vormauerungen und Versorgungsschächte kann sich die Wohnfläche geringfügig verändern. Balkone werden mit 50 % zu der Wohnfläche mit angerechnet.

Erforderliche Versorgungs- u. Entsorgungsleitungen können teilweise unterhalb der Geschosdecke und in Wandbereiche verlegt werden und sind in untergeordneten Räumen zu dulden. Untergeordnete Räume sind Dielen, Flure, WCs, Bäder und Abstellräume. Diesem stimmt der Käufer mit dem Erwerb des Wohnungseigentums zu. Eine dadurch evtl. eintretende Minderung wird ausgeschlossen.

Bauausführende Handwerker sind nicht in der Lage und nicht berechtigt, verbindliche Erklärungen für die Ideal-Heim abzugeben oder entgegenzunehmen.

Fertigstellungstermine sind nur insoweit verbindlich, als sie vertraglich vereinbart sind.

Zusätzliche Strom- und Wasseranschlüsse dürfen nur installiert werden, wenn der Verbrauch vom Wohnungszähler erfasst wird.

In UG-Räumen ergeben sich vor allem im Frühjahr und Sommer Lüftungsprobleme mit Tauwasser-gefahr. Durch das sich nur langsam erwärmende Erdreich wird das Untergeschoss bis weit ins Jahr kühl gehalten. Gelangt nun warme Außenluft in die UG-Räume, schlägt sich der darin enthaltene Wasserdampf an den kalten UG-Wänden oder kalten Wasserleitungen nieder und führt langfristig zu Durchfeuchtungen und in der Folge zu Schimmelpilzbildungen. UG-Räume sollten deshalb in der Übergangszeit nur nachts gelüftet werden.

Zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher Güter wie Papier oder Leder und andere hochwertige Nutzungen, eignet sich das UG nicht.

8.000 PLANUNGSÄNDERUNGEN / SONDERWÜNSCHE / EIGENLEISTUNGEN

Alle vom Käufer, Auftraggeber oder Erwerber des Bauvorhabens gewünschten Änderungen oder Erweiterungen der Bauleistung (Planung, Ausstattung) gegenüber dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Die Ideal-Heim behält sich vor, die Ausführung von Sonderwünschen abzulehnen, falls diese den zügigen Bauablauf beeinträchtigen könnten, oder gegen gesetzliche oder baurechtliche Bestimmungen verstoßen und nachbarliche Interessen verletzen sowie diese technisch nicht durchführbar sind.

Sollen Sonderwünsche realisiert werden, so sind diese ausnahmslos mit den ausführenden Firmen bzw. Handwerkern direkt und eigenverantwortlich abzuwickeln, es sei denn, zwischen Ideal-Heim und dem Käufer wurden andere Vereinbarungen getroffen. Ideal-Heim übernimmt für die vom Käufer unmittelbar bei Handwerkern/Firmen in Auftrag gegebenen Bauleistungen und/oder in Eigenleistung ausgeführte Arbeiten keine Gewähr (auch nicht hinsichtlich der ordnungsgemäßen und termingerechten Ausführung); auch obliegt der Ideal-Heim nicht die Pflicht zur Beaufsichtigung (Bauleitung, Bauüberwachung) und Abnahme solcher Leistungen.

Sonderwünsche in größerem Umfang, die schriftlich vorgelegt werden müssen, müssen mit der Ideal-Heim und dem evtl. erforderlichen Fachingenieur genehmigt und abgestimmt werden. Bei ordnungsgemäßer Auftragserteilung an vorgenannte Baufachleute oder an die ausführenden Firmen ist eine ordentliche und termingerechte Abwicklung möglich. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Größere Planänderungen bei fertigen Baugesuchen und Werkplänen können wir nur gegen gesonderte Berechnung vornehmen.

Sofern Arbeiten anderer Gewerke durch Sonderwünsche in Mitleidenschaft gezogen oder zusätzlich erforderlich werden, trägt diese Kosten ebenfalls der Käufer. Die Ideal-Heim wird bei Sonderwünschen von jeglichen Haftungsansprüchen, auch von dritter Seite, freigestellt. Der Architekt und die Fachingenieure sind bei Durchführung von Sonderwünschen keinesfalls Erfüllungsgehilfen des Bauträgers. Keinesfalls ist das Versetzen oder Weglassen von Wänden, Fenstern oder Türen sowie eine Veränderung der vorgesehenen Grundinstallation, Heizungsanlage und des Unterbodens gestattet.

Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen, insbesondere bei Boden- und Wandbelägen sowie Installationen sind rechtzeitig mit der Bauleitung abzusprechen, ggf. Fachingenieure, und müssen von diesen überprüft werden, besonders in Hinsicht auf Schall- und Wärmedämmung sowie Auswirkung auf das angrenzende Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Aufwendungen der Bauleitung hierfür müssen honoriert werden.

Eigenleistungen sind in begrenztem Umfang möglich. (Möglich sind: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten.) Sie müssen von der Bauleitung und der Ideal-Heim schriftlich genehmigt werden. Es können nur komplette Gewerke, wie hier beschrieben, in Eigenleistung erbracht und gutgeschrieben werden. Für Eigenleistungen erhält der Erwerber von der Ideal-Heim eine Gutschrift in Höhe von 90% des ersparten Aufwands. In den Gutschriften sind sämtliche gewerkspezifischen Nebenleistungen enthalten. Eigenleistungen sind, sofern diese nicht konstruktiv auf den Baukörper einwirken und den Gesamtablauf der Bauarbeiten wesentlich stören, grundsätzlich möglich. Das Erbringen von Eigenleistungen bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Ideal-Heim und dürfen erst dann erbracht werden, wenn diese schriftlich von der Ideal-Heim bestätigt worden sind; nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes durch die Wohnungskäufer und nach Besitzübergabe der vertragsgegenständlichen Wohnung. Vom Käufer muss gewährleistet sein, dass die zu erbringenden Eigenleistungen im Zeitplan des Gesamtablaufplanes erbracht werden können und Vor- und Folgehandwerker nicht behindert werden. Für die vom Wohnungskäufer erbrachten Eigenleistungen wird weder Gewährleistung noch Garantie von Seiten der Ideal-Heim übernommen; ebenso haftet Ideal-Heim nicht für hierdurch evtl. Folgeschäden. Dies gilt auch für die von den Eigenleistungen unmittelbar berührten Bauteile.

Öffentlich rechtliche Bestimmungen, Verordnungen und Bauschutzbestimmungen sind bei Erbringung von Eigenleistungen von dem Wohnungskäufer strikt zu beachten und einzuhalten.

9.000 ABNAHME - ÜBERGABE - EINZUG

Nach Fertigstellung der Wohnung (nicht des Gemeinschaftseigentums) wird der Wohnungskäufer zu einem Übergabetermin schriftlich eingeladen. Nimmt der Käufer den Übergabetermin nicht wahr, so hat die Ideal-Heim einen neuen Termin mit einer Ladungsfrist von mindestens einer Woche festzusetzen. Wenn der Käufer oder der von ihm zu bestimmende Bevollmächtigte auch diesen Termin schuldhaft nicht wahrnimmt, oder der Käufer ohne Zustimmung der Ideal-Heim bzw. eigenmächtig vor Übergabe einzieht, so gelten die Übergabe und Abnahme als erfolgt. Die Ideal-Heim ist verpflichtet, den Käufer in dem 2. Ladungsschreiben auf diese Rechtsfolgen besonders hinzuweisen.

Alle vorgenannten Mitteilungen der Ideal-Heim müssen jeweils schriftlich erfolgen.

Die Wohnung erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Fenster, Einrichtungsgegenstände, Wandfliesen, Fußböden etc. werden grob gereinigt. (Eine End- bzw. Feinreinigung der Wohnung durch den Käufer vor dessen Einzug erbringt sich dadurch nicht.)

Bei der Übergabe der Wohnung (später des Gemeinschaftseigentums), die durch eine gemeinsame Abnahme durch den/die Wohnungskäufer und Ideal-Heim erfolgt, wird ein Übergabeprotokoll von Ideal-Heim gefertigt, in das fehlende, nach der Baubeschreibung aber zu erbringende Bauleistungen und die festgestellten Mängel aufzunehmen sind. Das Protokoll ist von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Die Ideal-Heim verpflichtet sich, die bei der Begehung festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen unverzüglich zu beseitigen bzw. nachzuholen. Sind sämtliche Mängel beseitigt, erfolgt die Anforderung der letzten Kaufpreisrate. Nach Bezahlung dieser Rate erfolgt die Schlüsselübergabe zum Bezug der Wohnung. Der Einzug bzw. die Benutzung der Wohnung und der Abstellräume etc. ist erst nach restloser Bezahlung des notariellen Kaufpreises und Fertigstellung der Wohnung, sowie beiderseitiger Bestätigung (Ideal-Heim und Wohnungskäufer) der Übergabeverhandlung möglich.

Die technische Einweisung bzw. Schlüsselübergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt an die von der Hausgemeinschaft bestimmten Personen bei Inbetriebnahme der technischen Anlagen.

Die Installationen Heizung, Sanitär u. Elektro werden von den zuständigen Fachingenieuren abgenommen.

Bbeauftragt der Käufer Fremdfirmen (oder andere Personen oder sollen die Arbeiten in eigener Regie ausgeführt werden) mit dem Einbau von Küchen, Einbaumöbeln, Gardinenschienen usw., so dürfen die Arbeiten erst nach Übergabe und Übernahme der Wohnungen ausgeführt werden.

10.000 MÄNGELANSPRÜCHE DER KÄUFER (FRÜHER GEWÄHRLEISTUNG) - WARTUNGEN

- Die Rechte der Käufer bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und nach dem notariellen Kaufvertrag.
- Kleinere Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (wie Kriechen, Schwinden und Setzungen) entstehen, sind keine Mängel und können bei der Abnahme nicht beanstandet werden – solche Rissebildungen haben keine Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes. Risse im Holz sind ebenfalls keine Mängel.
- Die laufenden Wartungen – z. B. der technischen Anlagen – sind Aufgabe der Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft. Ebenso Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die

der Witterung ausgesetzt sind (besonders Holzfenster), sind im Bedarfsfall sofort durch die Käufer bzw. Wohnungseigentümergeinschaft durchzuführen. (Das Nachstreichen außen liegender Holzteile ist nach 2 Jahren wieder erforderlich. Diese Pflegemaßnahme stellt keinen Mangel im Sinne der Mängelansprüche der Käufer dar). Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung, und um mängelfrei zu bleiben, einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen, wie z. B. Anstriche auf Metallteilen und der Außenfassade. Generell gilt dies für alle technischen Einrichtungen und mechanisch bewegten Teile, wie z. B. Tür- und Fensterbeschläge, aber auch für dauerelastische Fugen. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer bzw. der Eigentümergeinschaft, so dass z. B. für die Heizungsanlage und sonstige technischen Anlagen sowie der mechanisch oder automatisch betriebenen Elemente ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden muss, da andernfalls die Gewährleistung erlischt.

- Dächer müssen regelmäßig auf Schäden fachgerecht kontrolliert werden – hierzu rät der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH).
- Für dauerelastische Fugen (Pflegehinweise der Hersteller der Fugenmaterialien sind zu beachten – diese werden auf Wunsch dem Käufer ausgehändigt) besteht ebenfalls kein Mängelanspruch der Käufer, da es sich um sog. „Wartungsfugen“ handelt – es sei denn, das Einbringen des Verfügungsmaterials entspricht nicht den Regeln der Technik; ebenso nicht für Beleuchtungskörper jeglicher Art.
- Bei Geräten, maschinellen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen oder Teilen davon, bei denen die stete Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und dem natürlichen Verschleiß unterliegt, beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche der Käufer – soweit rechtlich zulässig – 2 Jahre; dies betrifft insbesondere folgende Teile: Heizung, Sanitär, Lüftung; Bewegliche Teile wie Pumpen, Motoren, Aggregate, Thermostate, Feuerungsanlagen, Ventile u. a. Verschleißteile. Elektro: Bewegliche Teile wie Relais, Zähler, Klingeltaster, Lichttaster. Bei Elektrogeräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapiere, welche der Hausmeister bzw. die Hausverwaltung ausgehändigt bekommt. Aufzug: 2 Jahre nach TÜV-Abnahme, wobei jedoch die Wartungsbedingungen der jeweiligen Hersteller zu beachten sind.
- Außenanlagen: Einmalige Anwuchsgarantie der Bepflanzung und der Rasenfläche bei Gemeinshaftseigentum – ausreichendes und regelmäßiges Wässern und Düngen sowie Pflege durch die Eigentümergeinschaft vorausgesetzt.

11.000 KAUFABWICKLUNG

Sobald Sie **"Ihre"** Wohnung gefunden haben, können Sie diese bei ernsthaftem Interesse - **für Sie unverbindlich grundsätzlich eine Woche reservieren lassen**. In dieser Zeit sollte im Normalfall Ihre Entscheidung fallen. Unsere Mitarbeiter/innen werden Ihnen bei der Beantwortung Ihrer Fragen helfen. Mit der Einladung zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages erhalten Sie alle wichtigen Unterlagen (z.B. Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung usw.) – gerne natürlich auch früher, falls gewünscht. Bei unserem für dieses Bauvorhaben vorgesehenen Notar wird der Kaufvertrag über die von Ihnen ausgewählte Wohnung abgeschlossen. Die Baubeschreibung sowie die Aufteilungspläne sind Vertragsgrundlagen.

Der Kaufpreis ist in folgenden Teilbeträgen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen (§3 der Makler- u. Bauträgerverordnung) zu zahlen:

1. 25,0 % nach Beginn der Erdarbeiten
2. 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten,
3. 12,6 % nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Fenstereinbau einschl. der Verglasung,
4. 10,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten, ausgenommen Beiputzarbeiten,
5. 4,9 % nach Fertigstellung der Estricharbeiten sowie der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
6. 10,5 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und nach Bezugfertigkeit sowie Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
7. 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (welche sich nur auf den geschuldeten Vertragsgegenstand betrifft).
8. Der Restbetrag von 5% des Kaufpreises ist zur Zahlung fällig, wenn
 - a) entweder die das Bauvorhaben finanzierende Bank des Verkäufers dem Erwerber eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von mindestens 5% der Gesamtvergütung gestellt hat und die betreffende Erklärung dem Erwerber zugegangen ist.
 - b) oder der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Den Kaufpreiszahlungen steht also stets ein gesicherter Sachwert oder eine gesicherte Leistung gegenüber.

Der Kaufpreis kann entsprechend den individuellen Möglichkeiten durch Eigenkapital, Bausparverträge oder Darlehen finanziert werden.

12.000 ALLGEMEINE PROSPEKTHINWEISE

Der interessierte Immobilienerwerber sollte die in diesem Prospekt dargestellten Tatsachen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen, da die Hinweise in diesem Prospekt keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Aus der persönlichen / wirtschaftlichen Situation des Interessenten können sich abweichende, nicht aufgezeigte Vor- und Nachteile ergeben.

Ideal-Heim weist darauf hin, dass das vorliegende Angebot nur unter Zugrundelegung der vollständigen Angebotsunterlagen, insbesondere notarieller Unterlagen, objektiv beurteilt werden kann.

Grundsätzliches Risiko bei Immobilienerwerb

Immobilieigentum unterliegt den für Grundbesitz generellen Risiken wie Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Nachfrage, Entwertung des Standorts, u. ä. Die bisherige Entwicklung des Immobilienmarkts zeigt, dass bei Objekten in guten Lagen, die bedarfsgerecht geplant sind, der altersbedingte Wertverlust meist ausbleibt, auch wenn in bestimmten Lagen Preisrückgänge auftreten können. Immobilienerwerb sollte immer als längerfristige Investition gesehen werden, da bei kurzfristigem Wiederverkauf eine negative Entwicklung stärker zum Tragen kommen kann.

BESONDERE RISIKEN:

Bonität

Die wirtschaftliche Bonität aller am Projekt beteiligten Unternehmen unterliegt künftigen und nicht vorhersehbaren Entwicklungen, einschließlich des Insolvenzrisikos. Dies gilt für alle Partner des Angebots.

Vermietung

Bei einer Kündigung Ihres Mieters wird eine Nachvermietung erforderlich. Dies beinhaltet die Chance, zu besseren Mietkonditionen zu kommen, aber auch das Risiko eines vorläufigen Ausfalls oder Rückgangs der Mieteinnahme.

Hinweis

Der Interessent sollte die erwähnten abstrakten Chancen und Risiken des beabsichtigten Immobilienerwerbs sehr sorgfältig abwägen. Bei Beratungsbedarf sollte er Steuerberater, Notare oder Anwälte zusätzlich befragen.

Für die fachgerechte Ausführung der Arbeiten, die der Käufer in Eigenregie oder unter Beauftragung eines Architekten- oder Handwerkerpartners durchführt, kann seitens der Ideal-Heim keine Haftung übernommen werden.

Haftungs- und Angabenvorbehalt

Die von den Verkäufern der Ideal-Heim mit den Kaufinteressenten geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar. Dies bleibt ausdrücklich den steuer- und rechtsberatenden Berufen vorbehalten.

Der Prospekt wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Prospektproduktion bekannten Sachverhalte ausgeführt. Alle Angaben beruhen auf den geltenden gesetzlichen Vorschriften, der derzeit bekannten Rechtsprechung, den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnissen und der aktuellen Genehmigungsplanung.

Eine Haftung für künftige Veränderungen kann nicht übernommen werden, Irrtümer und Änderungen bleiben somit vorbehalten. Insbesondere Abweichungen von der Baubeschreibung, technische Änderungen, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht erheblich wertmindernd auswirken, bleiben vorbehalten.

Dies gilt auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen der im Verkaufsprospekt gezeigten Modelle, Perspektiven, Pläne und Zeichnungen.

13.000 SALVATORISCHE KLAUSEL, MEHRWERTSTEUER, ABSPRACHEN

Abreden und Vereinbarungen bedürfen in ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Ändert sich nach Vertragsabschluss der gesetzliche Mehrwertsteuersatz, so ist der Verkäufer berechtigt, die dadurch verursachten Mehrkosten bezüglich Bauleistungen, die später als vier Monate nach Abschluss des Kaufvertrages erbracht werden, dem Käufer zusätzlich in Rechnung zu stellen.

Eine eventuelle Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht den sonstigen Teil des Vertrages. Ungültige Vertragsbestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Regelung am nächsten kommen. Gleiches gilt für etwaige Vertragslücken.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des zu schließenden notariellen Kaufvertrages und wurde in allen Teilen gelesen und anerkannt.

Niemand ist berechtigt, von dieser Baubeschreibung abweichende Auskünfte oder darüber hinausgehende Zusagen zu machen.