



## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

# 11-fach gut !

**Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 6 bzw. 5  
Eigentumswohnungen mit Aufzug und Tiefgarage**

in 74199 Untergruppenbach-Donnbronn, Untergruppenbacher Str. 30, Flst.-Nr. 1532/11



Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages für das Bauvorhaben „Neubau von 2 Mehrfam.-Häusern mit 6 bzw. 5 Eigentumswohnungen sowie 18 TG- Plätzen in 74199 Untergruppenbach-Donnbronn, Untergruppenbacher Str. 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 Wärmeschutznachweises werden berücksichtigt und erfüllt.
- Grundlage der Bauausführung sind die vorgelegten Pläne im Maßstab 1:100 **sowie** die statische Berechnung einschl. aller Auflagen und Bedingungen der Genehmigungsbehörde.
- **Sollten Sie einzelne Punkte der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung nicht verstehen 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 Mauerwerksgütern, Materialauswahl und Stahleinlagen werden entsprechend der statischen Berechnungen sowie den entsprechenden DIN-Vorschriften durch- bzw. ausgeführt.

### 1.200 ABRUCHARBEITEN UND ERDARBEITEN:

Abbruch und Abfuhr der bestehenden, nicht mehr benötigten Gebäude und Gebäudeteile.

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 Erdmaterial 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 aus PVC-Rohren an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Rückstausicherungen und evtl. Abwasserpumpen soweit erforderlich. (Soweit erforderlich im Gebäude bzw. in der Tiefgarage zum Teil Verlegung von Abwasserleitungen Unterkante UG-Decke.) Evtl. bereits vorhandene Abwasserleitungen und Kanalanschlüsse werden (nach vorheriger Prüfung) weiterverwendet – insbesondere Anschlussleitungen an den öffentl. Kanal.

Eine Drainage wird, soweit erforderlich, ausgeführt. (Die Drainagerohre sind aus verrottungsfestem PVC.) „Spüleinrichtungen“ für die Drainage nach Erfordernis.

#### 1.402 Böden in den UG-Räumen (außer TG mit Fahrrad-Bereich u. Müll-Raum):

Betonboden, 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, Betonfertigteilen oder Mauerwerk nach statischen Erfordernissen ausgeführt (Schalbetonwände haben eine schalungsraue Oberfläche). WU-Beton wo erforderlich.

#### 1.404 Untergeschoss-Innenwände:

In Kalksandstein, Ziegelmauerwerk, Beton- bzw. Stahlbeton, Gipswandsteinen o.ä., alles nach Statik.

Die Abtrennung der einzelnen Abstellräume erfolgt mit **verzinkten Stahl-Lamellen** (wo statisch erforderlich auch in Mauerwerks-Ausführung oder mit Beton); ebenso die Türe, die für ein PZ-Schloß (passend zur Haus-schließanlage) vorgerichtet ist (jede Wohnung erhält einen Abstellraum).

#### 1.405 Untergeschoss-Fenster, Lichtschächte:

Die UG-Fenster werden in Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung mit Drehkipp-Flügel ausgeführt - mit Ausnahme folgender Räume: Tiefgarage mit Fahrrad-Bereich sowie Müllraum. Tiefgaragen-Fensteröffnungen bzw. Tiefgaragen-Zuluftöffnungen nach Vorschrift.

Erforderliche Lichtschächte werden als Normlichtschächte ohne Betonböden mit verzinkten, begehbaren Stahlgitterrosten **einschl. Gitterrost-sicherungen** 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.

Flachdachabdichtung über den nicht überbauten Bereichen der Tiefgarage 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 **Handsender** zur Betätigung des Tores. Malermäßige Markierung bzw. Nummerierung der einzelnen Pkw-Einstellplätze. TG- Zufahrt und TG-Böden (sowie Fahrrad- und Mülltonnenbereich) belegt mit **Betonsteinen** (z.B. Behaton).

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.)

## 1.408 Kaminzug für Pelletsheizung:

Es wird ein Kaminzug für Pelletsheizung einschl. einer Reinigungstüre im UG ausgeführt. Evtl. „Kaminreinigung“ über Dach in Absprache mit dem zuständigen Kaminfegermeister. Über Dach wird der Kaminzug verkleidet – Material wie die übrigen Blecharbeiten.

## 1.500 EG, OG, DG:

### 1.501 Außenwände der Gebäude

Wahlweise mind. 30 cm stark, gemauert oder geklebt (z.B. Poroton, Liapor, Porenbeton o.ä.; Beton wo erforderlich).

Alternativ (nach Festlegung durch die I+H): Mind. 17,5 cm stark aus Kalksandstein, Poroton o. ä. mit Vollwärmeschutzsystem.

Alles nach statischen Erfordernissen und zur Erfüllung der aktuell gültigen EnEV.

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

### 1.502 Tragende und nichttragende Innenwände:

Nach Statik in HLZ, Ziegelplatten, massiven Gipswandsteinen bzw. Gipswandbauplatten, Kalksandstein 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 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 (diese Arbeiten werden vom Maler ausgeführt und betreffen auch die Malerarbeiten).

Die Decken bzw. Deckenkonstruktion über den DG-Wohnungen wird in Holz ausgeführt und unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. (Alternativ: Stahlbetondecken wie Decken über EG und OG; Deckenoberflächen dann roh ohne weiteren Estrich, Wärmedämmung oder Anstriche. Unterseitige Verkleidung mit Gipskarton entfällt dann). Die Wärmeisolierung kommt zwischen die Sparren (sog. „Vollsparren-Dämmung“). (Kleinere Rissebildungen im Übergangsbereich Wandputz / Gipskartonplatten lassen sich bautechnisch nicht vermeiden und stellen keinen Mangel dar; siehe auch entsprechende Hinweise bei der Ausführung der Malerarbeiten durch unsere Bauleitung).

(Über den DG-Wohnungen gibt es Bühnenbereiche. Die Bühnenbereiche erhalten als Boden V-100 Verlegeplatten sofern die Decke bzw. Deckenkonstruktion in Holz ausgeführt wird. Zugang in die Bühnenbereiche mit sog. „Bodentreppen“; Fa. Roto o.ä..)

### 1.504 Treppen und Podeste etc. im Treppenhaus:

Aus Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit **Natursteinbelag** (z.B. Portogio). Schmutzfangmatte im Eingangsbereich im EG.

### 1.505 Dachkonstruktion:

Satteldach. Dachneigung, Dachform und Dachvorsprünge etc. entsprechend den Baueingabeplänen. Zimmermannsmäßige Konstruktion nach den Plänen des Statikers; wo erforderlich sichtbar gehobelt.

Die Dachlattung erfolgt mit Konterlattung und darunterliegender Unterspannbahn. Die Untersichten der Traufen und Ortgänge etc. werden ggf. verschalt.

Die Dachdeckung erfolgt mit Beton-Dachsteinen (Fabr. Braas). Nach Bedarf werden Lüfterziegel eingebaut.

Die Isolierung gegen Feuchtigkeit und Wärmeverluste der Dachflächen wird gemäß den Regeln der Baukunst und der aktuellen EnEV vorgenommen.

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

Terrassen bzw. Balkone (über Wohnräumen mit Warmdachaufbau) 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.

### 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. Feuchtigkeitsisolierung, Betonwerksteinplatten auf Mörtelbeutel oder Rieselschüttung bzw. Stelzlager nach Wahl der Ideal-Heim.

Geländerkonstruktion komplett in verzinkter Stahlkonstruktion nach Festlegung durch die Ideal-Heim; ggf. sog. Füllungen in Glas-Ausführung nach Festlegung durch die Ideal-Heim. Evtl. Stützen gemäß statischer Erfordernis.

## 2.000 HAUSTECHNIK

### ALLGEMEINES:

Die Gebäude werden über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektro, Telefon werden ins Gebäude 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 ist eine offene Leitungsführung vorgesehen (betrifft auch ggf. evtl. Raumentlüftungsrohre).

Es wird darauf hingewiesen, dass Absperrventile für die Steigstränge etc. teilweise in den Keller-Abstellräumen der einzelnen Wohnungen liegen können; ebenso muss der Käufer die Durchführung von gemeinschaftlichen Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Elektroleitungen dulden.

**Die Projektierung und spätere Abnahme der Gewerke Heizung, Sanitär und Elektro erfolgt durch unsere Fachingenieure.**

### 2.100 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG:

#### 2.101 Technik:

Für die beiden Gebäude erfolgt die Wärmeversorgung mittels Zentralheizung best. aus: 1 Pelletkessel  
Die Kesselregelung erfolgt außentemperaturabhängig für sämtliche Heizkreise.

Die Warmwasser-Bereitung erfolgt im Parallelbetrieb zur Heizung. Die Pellet-Lagerung erfolgt in dafür hergestelltem Pellet-Lagerraum. Pellet-Befüllung nach Bedarf.

Sämtliche Wohnräume einschl. Küchen und Flure werden beheizt. Ausgenommen sind innenliegende Flure, WC's und Abstellräume.

Der Wärmebedarfsberechnung sind folgende Raumtemperaturen zugrunde gelegt:

Bäder:	25°C
Wohnzimmer:	22°C
Sonstiges:	20°C

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

Die Verteilungen in den Etagen werden im Bodenaufbau geführt. Anschlussleitungen der Heizkörper in den Bädern **aus der Wand**.

### 2.102 Raumbeheizung u. Heizkostenabrechnung:

Raumbeheizung mit fertig lackierten Flach- bzw. Röhrenheizkörpern mit Thermostat-Ventilen (oben).

**(Alternativ, nach ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zwischen Wohnungskäufer und Ideal-Heim: Raumbeheizung komplett über Fußbodenheizung mit Raumthermostaten gegen Mehrpreis (immer nur gesamte Wohnung möglich, nicht einzelne Räume.))**

**Handtuch-Heizkörper in den Bädern bei Ausführung einer Fußbodenheizung (auf Wunsch ohne Mehrpreis bei Raumbeheizung mit Heizkörpern, sofern der notwendige Platzbedarf vorhanden ist).**

Je 1 Heizkörper im Waschmaschinenraum im UG sowie im Treppenhhaus.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über **elektr. Wärmemengenzähler je Wohnung!**

### 2.103 Feuerlöscher / Rauchabzug Treppenhhaus:

Feuerlöscher 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, schallgedämmtem Kunststoffrohr**, Geberit oder HT-Rohren.

Wasserinstallation:

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

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

Abrechnung durch separate Kalt- und Warmwasserzähler in Unterputzausführung in den Wohnungen (Küche in Aufputzausführung unter Unterschränken).

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen, der Hausanlage beigegebenen, Warmwasserbereiter.

### 2.202 Ausstattung:

#### Allgemein:

- Die Anzahl der Sanitärgegenstände richtet sich nach den Darstellungen in den jeweiligen Wohnungsgrundrissen der Verkaufsunterlagen bzw. den Baueingabeplänen im Maßstab 1:100. Sonderfarben sind auf Wunsch gegen Mehrpreis selbstverständlich möglich.
- Sanitärgegenstände (weiß oder farbig) bestehen aus verschiedenartigen Rohstoffen, unterliegen unterschiedlichen Herstellungsverfahren u. Brenntemperaturen von verschiedenen Herstellern. Mögliche Farbabweichungen berechtigen daher nicht zu Reklamationen.
- Abtrennungen zw. Dusch- u. Badewanne sowie Duschatbrennungen für Dusch- und/oder Badewannen: Nur nach vorheriger schriftlicher Vereinbarung zwischen Wohnungskäufer und Ideal-Heim.

#### Bad-Ausstattung:

##### Waschtisch

- 1 Waschtisch, Serie Starck 3 (Fabr. Duravit), ca. 60 x 45 cm, weiß (alpin)
- 1 **Halbsäule** Serie Starck 3 (Fabr. Duravit) für vorg. Waschtisch, weiß (alpin)
- 1 Einhebel-Waschtischmischer Serie „Talis S“ (Fabr. Hans Grohe), 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-Wannenmischer in Aufputz-Ausführung Serie „Talis S“ (Fabr. Hans Grohe), 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

##### Duschwanne

- 1 3,5cm superflache weiße BETTE- Duschwanne ca. 90x90cm bzw. 100x100cm (Fabr. BETTE), bodeneben eingebaut. (Die glasartige Oberfläche aus Stahl/Email ist besonders hygienisch). Alternativ ohne Aufpreis: Ausführung eines „gefliesten Duschbodens“.
- 1 Einhebel-Brausemischer in Unterputz-Ausführung Serie „Talis S“ (Fabr. Hans Grohe), 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, 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 größenmäßig passendes Handwaschbecken (wie zuvor im Bad beschrieben) jedoch ohne Halbsäule
- 1 Dusche (Corina Acryl-Brausewanne, weiß, ca. 90x75x15 cm), sofern in den Wohnungsgrundrissen dargestellt; inkl. Zubehör wie zuvor im Bad beschrieben.

### Küchen

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

(Kompletter Anschluss für Dunstabzug ins Freie hat durch die Kücheneinbau-Firma auf Kosten der Wohnungskäufer zu erfolgen).

### Raumlüftung Bäder + WC's:

Mechanisch über Einzelraumlüfter soweit erforderlich bzw. vorgeschrieben.

### Waschmaschinen- Anschluß in der Wohnung:

Als Sonderwunsch nach schriftlicher Vereinbarung möglich.

### Waschmaschinenraum im UG:

Je Wohnung 1 Waschmaschinen-Anschluss für Kaltwasser. Verbrauchsermittlung separat mittels KW-Zähler (Aufputz).

### Außenanlagen

Für jede EG-Wohnung 1 **frostsichere** Kaltwasser-Außenarmatur mit Rückflussverhinderer, verchromt 1/2" sowie verchromter Abdeckrosette. Ebenso (je Gebäude) eine frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur (wie zuvor beschreiben) für die Wohnungseigentümergeinschaft auf der Hauseingangsseite des Gebäudes.

### 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 ! :

**Ausführung mit 2-stufigem 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.**

(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. **zehnminütiges Stoßlüften** mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche sollten die Zimmertüren, um hohe Feuchtigkeitwerte zu regulieren (z. B. nach Duschen, Kochen), geschlossen bleiben. **Ständig „gekippte“ 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 i.d.R. 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 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. Gira oder Jung**. Im UG erfolgt Aufputz-Montage. Soweit nichts anderes vereinbart, kommen die Deckenbrennstellen in den Wohnungen in Raummitte; ansonsten erfolgt die Ausführung nach den Plänen der I+H bzw. des Fachingenieurs.

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

### 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 Lautsprecheranlage erhält eine Mithörsperrle.

### 2.403 Multimediaanschluss:

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer 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 SAT-Anlage (Radio/TV-Empfang):

Satelliten-Anlage mit UKW-Antenne

(siehe auch vorgenannte Pos. 2.403)

(Die notwendigen Receiver sind nicht im Leistungsumfang der I+H enthalten).

### 2.405 UG-Installation:

- Die Installation erfolgt mittels Feuchtraumleitungen i.d.R. 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, der Müllraum, die Schleusen sowie die Flure im UG werden von uns mit ausreichend Decken- bzw. Wandbrennstellen einschl. Beleuchtungskörper ausgestattet; Tasterschaltungen wo erforderlich. Alternativ: Bewegungsmelder.
- Heizungsinstallation nach Vorschrift u. Erfordernis für Pellet-Heizung einschl. Steckdose für elektr. Rückspülung des Wasserfilters.
- Beleuchtung der Tiefgarage mit Fahrrad-Abstellbereichen mit Leuchtstoffröhren mit Bewegungsmeldern. Anschluss des elektr. betriebenen Rollgitter- bzw. Schwingtores.
- In jedem Waschmaschinenraum haben wir 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 sind für handelsübliche Haushaltswaschmaschinen ausgelegt).

### 2.406 Wohnungsinstallation:

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

- Das Badezimmer erhält 1 Lichtanschluss mit 1 Ausschaltung an der Decke und 1 Lichtanschluss mit 1 Ausschaltung über dem/den Waschbecken sowie 1 Doppelsteckdose je Waschbecken.
- 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 3 Doppel-Steckdosen. Der Wohnbalkon (bzw. die Terrasse) erhält einen Wandanschluss für Beleuchtung; die Ausschaltung erfolgt im Gebäudeinneren. Ebenso je Wohnbalkon (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.

Beleuchtungskörper in den Wohnungen sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten.

### 2.407 Treppenhaus, Hauszugang, Hauseingang, 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 im Treppenhaus). Die hierfür erforderlichen Lichtschalter bzw. Taster erhalten eine Glimmlampe, was ein Auffinden der Schalter bei Dunkelheit erleichtert.

Hauseingangsbereich des Gebäudes: Je 1 Wandleuchte mit Dämmerungsschalter bzw. Zeitschaltuhr (alternativ: Bewegungsmelder).

Die vorgesehene Türsprechanlage erhält selbstverständlich beleuchtete Klingeltaster.

## 3.000 INNENAUSBAU

### 3.050 FENSTER- UND GLASERARBEITEN:

Fenster, Terrassen- u. Balkontüren, Schiebetüren (wo vorgesehen – siehe Werkpläne) werden in Kunststoff weiß (oder ggf. farbig nach Festlegung durch die I + H) mit verzinkter Stahlarmierung mit Wärmeschutzglas (3-fach-Verglasung) und **thermisch verbessertem Glasrandverbund** (Ug-Nennwert Glas 0,7 w/m<sup>2</sup>xK) ausgeführt. Soweit erforderlich wird Sicherheitsglas (VSG-Glas) für absturzgefährdete Bereiche verwendet.

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

#### „Zuluft“ - Element für Wohnraumlüftung nach Erfordernis

Verglasung von Bad-Fenstern zur Sichtverhinderung in Ornamentglas „Mastercarre weiß“ (jedoch nicht evtl. Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln).

Dachflächenfenster in den DG-Wohnungen: Markenfenster „Velux“ oder „Roto“, 3-fach-verglast.

### 3.100 ROLLLÄDEN:

In den Wohnungen erhalten sämtliche rechtwinkeligen Fenster und Balkontüren (außer Dachflächenfenster, Treppenhaus- und Flurverglasungen, Schrägenfenster 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) sind selbstverständlich **wärmeschutzisoliert**.

Kunststoff-Rollläden in den EG-Wohnungen erhalten **Rollladensicherungen** als sog. Automatik- Anhebesicherungen.

Elektr. Betätigung von Rollläden nach Vereinbarung mit Ideal-Heim selbstverständlich gegen Mehrpreis möglich.

### 3.150 INNEN- U. AUSSENSIMSEN:

Alle Fenster in den Wohngeschossen erhalten außen polierte **Natursteinsimse 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. In den Bädern u. WC's keine Innensimsen; hier werden die Fenstersimsflächen gefliest.**

### 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 (nicht jedoch in den Bühnenbereichen) erhalten einen einlagigen Maschinenputz bzw. Spachtelputz. Sollten Gipswandsteine oder -platten verwendet werden, so werden diese gespachtelt (ohne Maschinenputz). Bei den Deckenflächen werden die Stöße bei der Ausführung von Fertigplattendecken 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.

## Treppenhaus:

Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen Putz.

## 3.250 ESTRICHARBEITEN:

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

## EG, OG, DG (Wohnungen):

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung (auch Fließestrich) entsprechend der aktuellen EnEV.

## 3.300 BODENBELAGSARBEITEN / WOHNUNGEN:

### a) Wohn-/Esszimmer, Diele, Flure, Abstellen:

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

### alternativ:

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

Holz furnier-Sockelleisten ist Echtholz-Furnier.

### b) Schlafzimmer, Zimmer, Gast/Arbeiten:

Veloursteppichboden nach Mustervorlage mit Teppichsockelleisten.

**Alternativ ohne Aufpreis:** Bodenbelag wie vorg. Pos. a).

## 3.350 HAUSEINGANGSELEMENT / SCHLISSANLAGE:

Das Hauseingangselement wird aus Leichtmetall (thermisch getrennt mit wärmeisolierten Elementen) und/oder aus Kunststoff gefertigt, wobei die Farbgebung und Gestaltung durch unseren Architekten erfolgt. Die Tür erhält einen elektr. Türöffner. **Edelstahl-Griffstange außen.**

Klingel- und Haussprechanlage sowie Briefkästen nach Festlegung durch die I+H.

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. Für die Wohnungseingangstüre haben wir sog. „Knauf-Zylinder“ vorgesehen.

## 3.400 SCHLOSSERARBEITEN:

- Die notwendigen Geländer u. Handläufe sowie evtl. Fensterstangen etc. im Außenbereich werden in Metall in verzinkter Ausführung hergestellt.

- Geländerkonstruktionen, Treppenhaus-Handläufe, etc. im Gebäudeinneren in Metall mit Lackfarb-Anstrich.

## 3.450 MONTAGEARBEITEN (INDUSTRIEGEFERTIGTE TÜRELEMENTE ETC.):

### **3.451 Wohnungsabschlusstüren:**

Als Wohnungsabschlusstüren werden schwere Vollspantüren mit Schalldämmung nach DIN 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**, Buntbartschlösser mit 1 Schlüssel.

Bad- u. WC-Türen mit sog. „Badezellen-Verriegelung“. In den Türen 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. Stahleckzargen mit farbig lackierten Türblättern, Drückergarnituren.

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, vorgefertigt für PZ-Schloß (passend zur Haus-Schließanlage).

### **3.455 Garagentor für Tiefgarage:**

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:**

**Personenaufzug in rollstuhlgerechter Ausführung vom UG bis ins DG. Die Haltestellen erhalten Teleskop-Schiebetüren. (Spiegel an der Rückwand, Haltestangen aus Edelstahl, Deckeneinbauleuchte).**

## 3.500 FLIESEN- UND PLATTENARBEITEN:

### Allgemeines / Vorbemerkungen

Sämtliche Fliesen sind bei der Firma bzw. bei dem Handwerksbetrieb auszusuchen, mit welchem die I+H für dieses Bauvorhaben vertragliche Vereinbarungen getroffen hat.

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

**Die Böden in den Bädern erhalten zusätzlich einen Abdichtungsanstrich („alternative Abdichtung“).**

Ornamentstreuungen, Kantenbearbeitungen, Sonderformate, besondere Verlegearbeiten bzw. -Arten sowie farbige Verfugungen sind im Leistungsumfang der I+H 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 I+H). 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 I+H enthalten.

Innensimsfläche im Bad + WC gefliest; Material wie die Wandfliesen.

Bei Bodenfliesen als Bodenbelag verwendet die I+H 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 Badewanne 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,-/m<sup>2</sup>** incl. MwSt.; im Gäste-WC bis **Euro 35,-/m<sup>2</sup>** 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,-/m<sup>2</sup>** incl. MwSt.. Sockel als sog. Fliesensockel in den Wandbereichen, die nicht mit Möbeln „verstellt“ sind.

### Waschmaschinenraum im UG:

Bodenfliesen einschl. Sockel als Fliesensockel.

### Treppenhaus, Schleuse:

**Natursteinbelag (z.B. Portogrigio).**

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

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

→ Gerne auch andere Beläge – fragen Sie uns.

### **3.550 MALERARBEITEN:**

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

**Das Treppenhaus wird mit Glasfasertapete tapeziert und weiß gestrichen.** Die Unterseiten der Podeste, Treppenläufe und Wangen werden mit Raufaser tapeziert (oder erhalten eine gespritzte Raufaser) und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

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 tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Das Schließen u. Spachteln 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 **Raufaser („Superkorn“)** tapeziert und mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen.

### 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. (Alternativ nach Festlegung durch die I+H: Vollwärmeschutzsystem bei Ausführung von 17,5cm starkem Außenmauerwerk – siehe auch vorausgegangene Pos. 1.501). Einzelne Fassadenflächen werden ggf. 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.

Die Hausnummer wird „malermäßig“ auf der Gebäude-Fassade angebracht.

## **5.000 AUSSEANLAGEN:**

### **5.100 GRUNDSÄTZLICHES:**

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

Kinderspielplatz für die Wohnungseigentümergeinschaft nach Vorschrift und/bzw. in Abstimmung mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

### **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; 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 der EG-Wohnungen:** Rasenflächen; 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).

Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken oder zu Gehwegen oder Straßen, gleich welcher Art, sind nicht vorgesehen.

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

### **5.300 HAUSZUGANGSWEG, TG-ZUFAHRT:**

Der Hauszugangsweg wird in Betonsteinen oder in Betonplatten mit Natursteinvorsatz auf fachgerechtem Unterbau hergestellt; TG-Zufahrten mit Betonsteinen (z.B. Behaton). Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt durch Hoftöpfe, Rinnen etc. oder Versickerung im Gelände.

### **5.400 PKW-STELLPLATZ:**

entfällt; keine vorgesehen

### **5.500 MÜLL-LAGERUNG/FAHRRÄDER:**

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

**Für Fahrräder haben wir in der Tiefgarage entsprechende Bereiche vorgesehen.**

### **6.000 HINWEISE:**

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen. Maßliche Differenzen oder Änderungen, die sich gegenüber den Baueingabep länen 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, Rohbaubahnabnahme, 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.

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 Farböne 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 Bezugfertigkeit erfahrungsgemäß noch eine gewisse Zeit erfordert und er vor allem für die gute Durchlüftung der Räume zu sorgen hat.

Vormauerungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten; ebenso bleibt die Gestaltung und die Materialwahl der Balkongeländer vorbehalten.

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.

### **7.000 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 Bauhandwerker 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.

Ausführung von Wandfliesen in Arbeitsbereichen der Küche:

Die Käufer haben der I+H nach Aufforderung die zu fliesenden Wandbereiche verbindlich an den entsprechenden Wandflächen genau anzugeben (d.h. anzuzeichnen) bzw. angeben zu lassen (durch Küchenlieferant o.ä.).

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 Ver-

änderung 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 grundsätzlich möglich. 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 Gesamtbaufortschritt 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. Vom Käufer muss gewährleistet sein, dass die zu erbringenden Eigenleistungen im Zeitplan des Gesamtbaufortschrittes 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. Dies gilt auch für die von den Eigenleistungen unmittelbar betroffenen Bauteile.

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

### 8.000 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 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 vorgeannten Mitteilungen der Ideal-Heim müssen jeweils schriftlich erfolgen. Die Wohnung ist zu diesem Termin besenrein und grob gereinigt. Fenster, Einrichtungsgegenstände, Wandfliesen, Fußböden etc. werden grob gereinigt. (Eine Endreinigung der Wohnung durch den Käufer vor dessen Einzug erübrigt 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 Benützung 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 ggf. von den zuständigen Fachingenieuren abgenommen.

Bauftrag 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.

### 9.000 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 Rissbildungen 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, insbe-

sondere 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.

- Für dauerelastische Fugen (Pfleghanweise 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 Fugungsmaterials 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 stetige Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und dem natürlichen Verschleiß unterliegen, 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 die Wartungsbedingungen der jeweiligen Hersteller zu beachten sind.
- Außenanlagen: Einmalige Anwuchsgarantie der Bepflanzung und der Rasenfläche bei Gemeinschaftseigentum – ausreichendes und regelmäßiges Wässern und Düngen durch die Eigentümergeinschaft vorausgesetzt.

### 10.000 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 Vertragsgrundlage.

Im Kaufvertrag verpflichten sich der Verkäufer zur Übertragung des Eigentums und der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises.

Um den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums (in der Regel nach Kaufpreiszahlung) zu sichern, wird eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Diese Vormerkung sichert dem Käufer den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums.

Erst wenn die Auflassungsvormerkung eingetragen ist oder eine gleichwertige Sicherheit (z.B. Bürgschaft einer deutschen Bank) gestellt wird, werden Kaufpreisteilbeträge nach Baufortschritt angefordert.

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

- 25,0 % nach Beginn der Erdarbeiten
- 28,0 % nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten, nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Festereinbau einschl. der Verglasung,
- 12,6 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten, ausgenommen Beiputzarbeiten,
- 10,5 % nach Fertigstellung der Estricharbeiten sowie der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
- 4,9 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und nach Bezugfertigkeit sowie Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
- 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (welche sich nur auf den geschuldeten Vertragsgegenstand betrifft).
- 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.

Ob entsprechend vorstehend lit. a) oder lit. b) verfahren wird, bestimmt der Veräußerer.

Für den Fall, dass eine Sicherheit durch die das Bauvorhaben finanzierende Bank des Verkäufers gemäß lit. a) gestellt wird, gilt ergänzend wie folgt:

Sie ist vom Erwerber zurückzugeben; wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

### **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. Die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages, die Grunderwerbsteuer sowie die mit der Finanzierung des Kaufpreises zusammenhängenden Kosten sind vom Käufer zu tragen.

### **12.000**

### **SALVATORISCHE KLAUSEL, MWST., ABSPRACHEN**

Absprachen 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.

### **11.000**

### **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**

Immobilienigentum 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 ausgeglichen wird, 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:**

##### **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.

##### **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.

##### **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.