

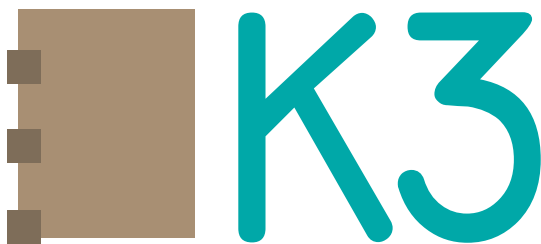


## Ideal-Heim Wohnbau KOLLMAR GmbH

Pestalozzistraße 8  
74199 Untergruppenbach

T 07131 702390  
F 07131 702309  
M [info@ideal-heim.de](mailto:info@ideal-heim.de)  
W [www.ideal-heim.de](http://www.ideal-heim.de)

*Wir bauen Ihr Zuhause - seit 1977.*



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT 8 TEILWEISE BARRIEREFREIEN  
EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE  
IN 74348 LAUFFEN A. N., KEPLERSTRASSE 3

ALLES LEBEN DRAUßEN IST NUR WIE EIN SCHLAFEN  
IN KLEIDERN. DAHEIM ERST LIEGT MAN IM BETT.

BERTHOLD AUERBACH

(1812 - 1882), EIGENTLICH MOSES BARUCH AUERBACHER  
DEUTSCHER LIBERALER KULTURPOLITIKER UND SCHRIFTSTELLER



# LAUFFEN AM NECKAR ...

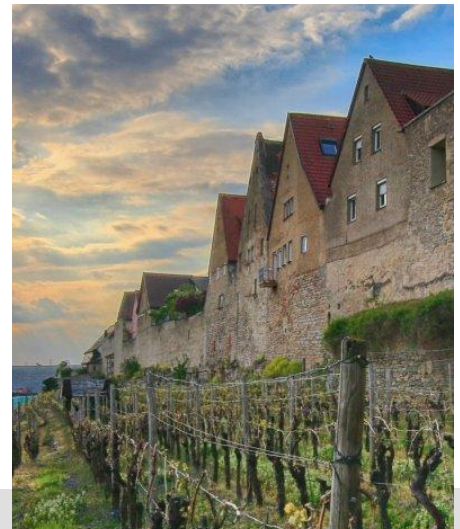


... EINE LEBENSFROHE, MODERNE STADT, DIE FÜR JEDEN ETWAS ZU BIETEN HAT: ALS "SCHWARZRIESLING-METROPOLE NUMMER EINS" LIEGT SIE UMRAHMT VON WEINBERGEN IM NECKARTAL ZWISCHEN STUTT GART UND HEILBRONN MIT GUTER ANBINDUNG AN DIE B 27 UND BIETET SO GLEICHZEITIG VIELE NAHERHOLUNGSMÖGLICHKEITEN WIE Z. B. IM FORCHENWALD ODER AM NECKAR.



NEBEN DEM MALERISCHEN, HISTORISCHEN STADTKERN MIT REGISWINDIS-KIRCHE UND RATHAUSBURG VERFÜGT LAUFFEN ÜBER MEHR ALS 50 EINZELHANDELSGESCHÄFTE; AUßERDEM SIND HIER ZAHLREICHE KINDERGÄRTEN SOWIE ALLE ALLGEMEINBILDENDEN SCHULARTEN VOR ORT.

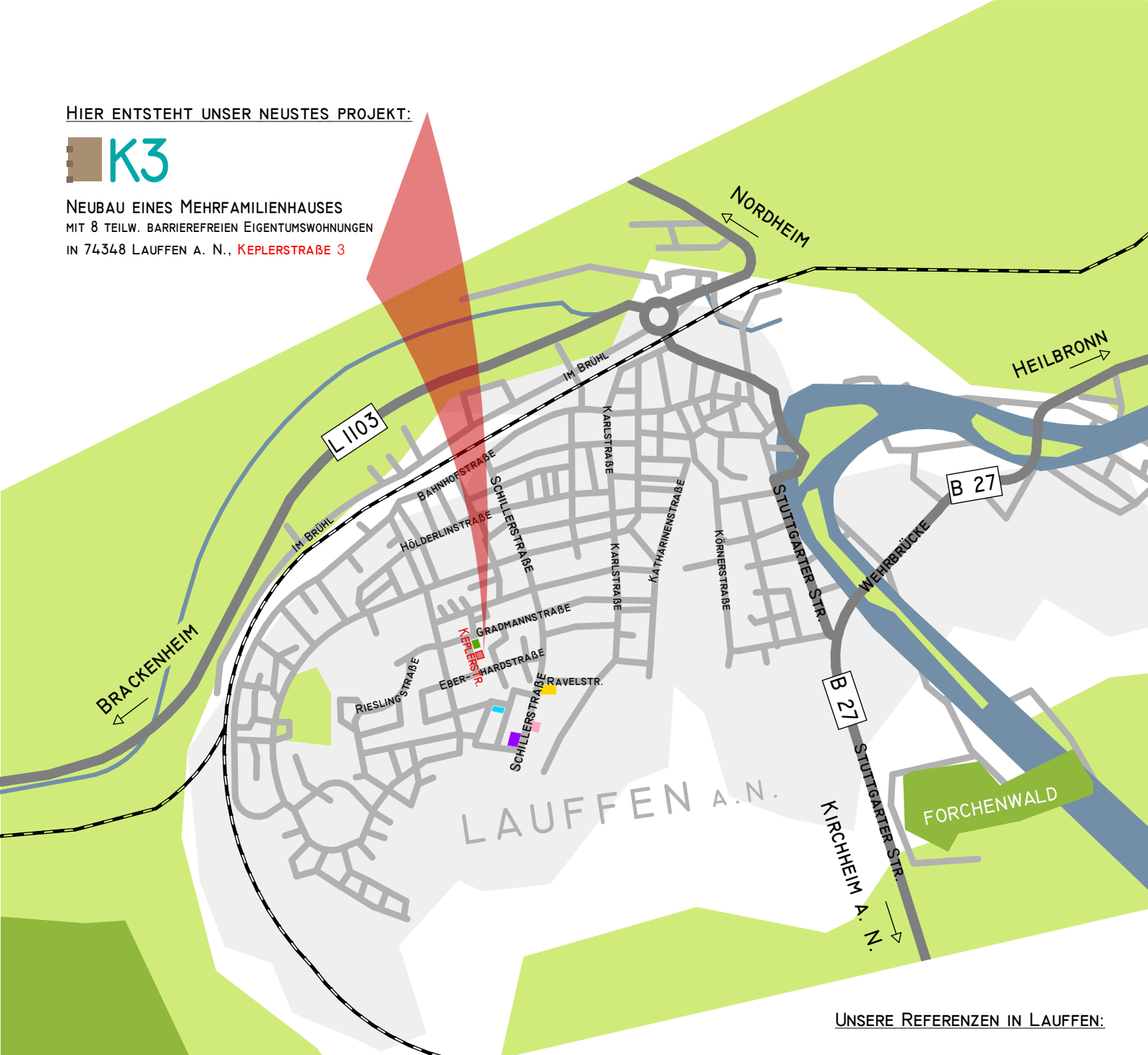
SIE SEHEN - ALLE GENERATIONEN VON JUNG BIS ÄLT SIND HIER IN LAUFFEN OPTIMAL VERSORGT!



HIER ENTSTEHT UNSER NEUSTES PROJEKT:



NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT 8 TEILW. BARRIEREFREIEN EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN 74348 LAUFFEN A. N., KEPLERSTRASSE 3



UNSERE REFERENZEN IN LAUFFEN:

- KEPLERSTR. I: MEHRFAMILIENHAUS MIT 11 WE K1
- RAVELSTR. 4: MEHRGENERATIONENHAUS MIT 10 WE
- SCHILLERSTR. 75: MEHRGENERATIONENHAUS MIT 8 WE
- SCHILLERSTR. 98: MEHRGENERATIONENHAUS MIT 12 WE
- HINDEMITHSTR. 1-9: 5 REIHENHÄUSER





## EINFACH ...

- ... FÜR JEDEN UND ALLE GENERATIONEN
- ... FÜR ALTE, JUNGE, MENSCHEN MIT UND OHNE HANDICAP, PAARE, SINGLES UND FAMILIEN
- ... ÜBERWIEGEND **BARRIEREFREI** KONZIPIERT
- ... MIT INNOVATIVER UMWELTSCHONENDER ANLAGENTECHNIK
- ... MIT PFIFFIGEN GRUNDRISSEN
- ... IN TOPMODERNER ARCHITEKTUR
- ... **ZUM WOHLFÜHLEN.**





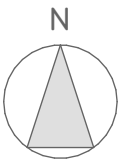
UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION

### DIE ECKDATEN ...

- ... DIREKT NEBEN UNSEREM ANDEREN PROJEKT **K1** (MEHRFAMILIENHAUS MIT 11 WOHNUNGEN)
- ... INSGESAMT 8 WOHNUNGEN IN OPTIMALEM MIX VON 2-, 3- UND 4-ZI.-WOHNUNGEN
- ... WOHNFLÄCHEN VON CA. 54 BIS CA.111 M<sup>2</sup>
- ... EG-WOHNUNGEN MIT GARTENANTEIL, DG-WOHNUNGEN MIT BÜHNENRAUM
- ... 5 VON 8 WOHNUNGEN BARRIEREFREI (WOHN- U. SCHLAFRÄUME, BÄDER, FLURE NACH §35 LBO)
- ... IN DEN BÄDERN GEFLIESTE DUSCHBÖDEN
- ... FUßBODENHEIZUNG MIT EINZELRAUMREGELUNG
- ... PARKETT IN ALLEN WOHNÄUMEN
- ... SCHWELLENLOSE ERSCHLIEßUNG VOM GEHWEG ÜBER DEN EINGANG DURCH DEN AUFZUG (VON UG BIS DG)
- ... BIS IN DIE WOHNUNG
- ... TIEFGARAGE MIT 12 AUTO-ABSTELLPLÄTZEN
- ... PRO WOHNUNG 1 ABSTELLRAUM IM UG
- ... INNOVATIVE ANLAGENTECHNIK: EINBAU EINER LUFT-WASSER-WÄRMEPUMPE
- ... WOHNRAUM-LÜFTUNG ZUM FEUCHTESCHUTZ MIT 2-STUFIGER REGELUNG



UNVERBINDLICHE ILLUSTRATION  
BL 225



GRADMANNSTRASSE

KEPLERSTRASSE

EBERHARDSTRASSE

UNSER BENACHBARTES  
PROJEKT:  
**K1**

MFH MIT 11 WE

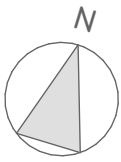
TG-ZUFABRT

DIESES MEHRFAMILIENHAUS  
WURDE EBENFALLS VON UNS  
ERSTELLT - BEREITS IN DEN  
80ER JAHREN.

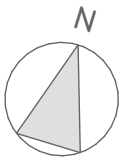


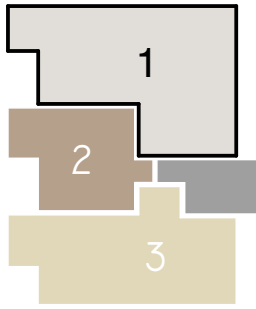
LAGEPLAN

UNMASSTÄBLICH



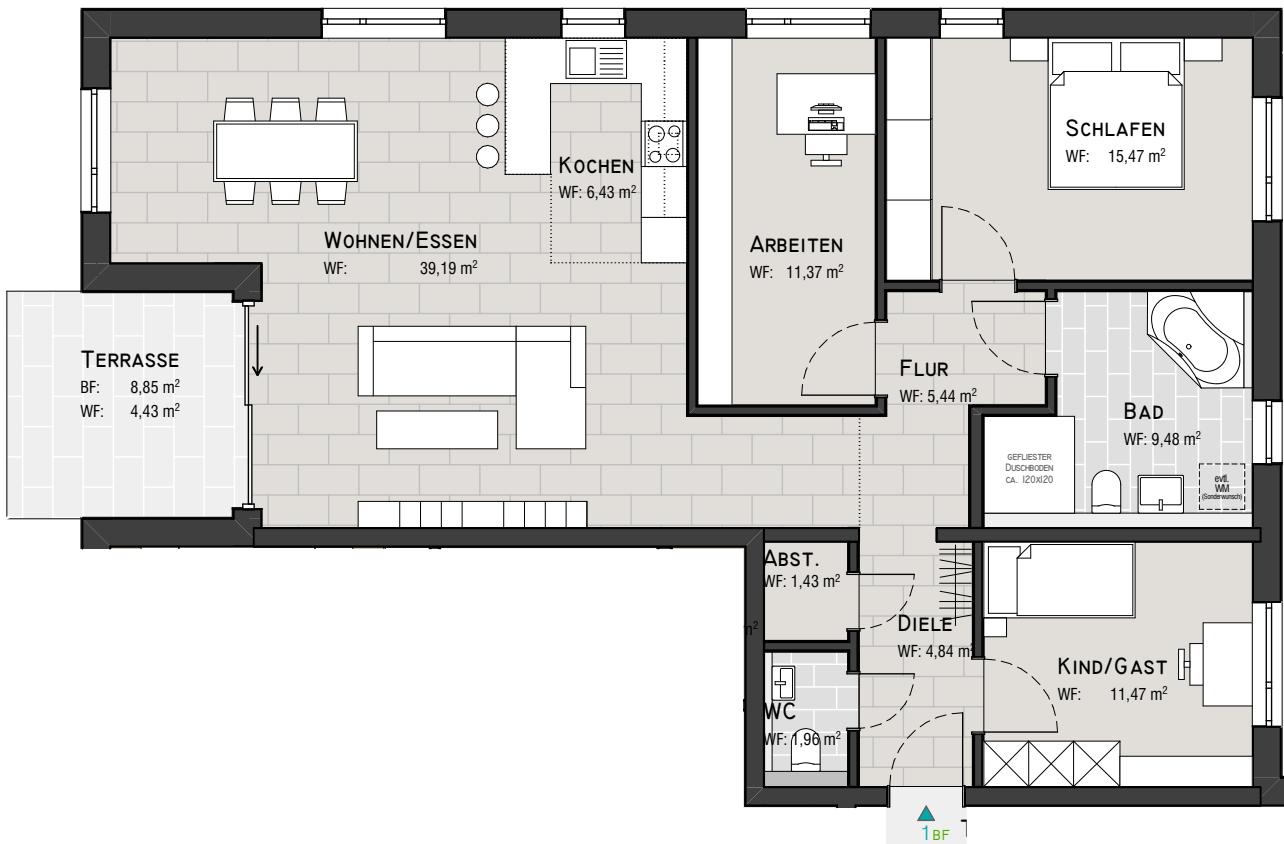
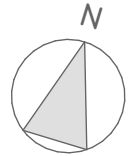


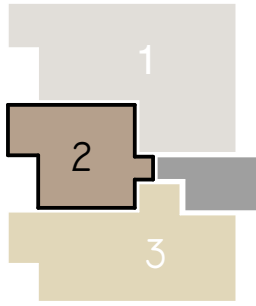




# WOHNUNG NR. 1

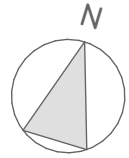
GESCHOSS: EG  
 BARRIEREFREI: ✓  
 ZIMMERANZAHL: 4  
 WOHNFLÄCHE CA.: 111,5 m<sup>2</sup>

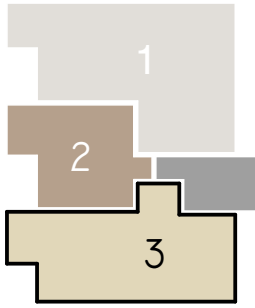




## WOHNUNG NR. 2

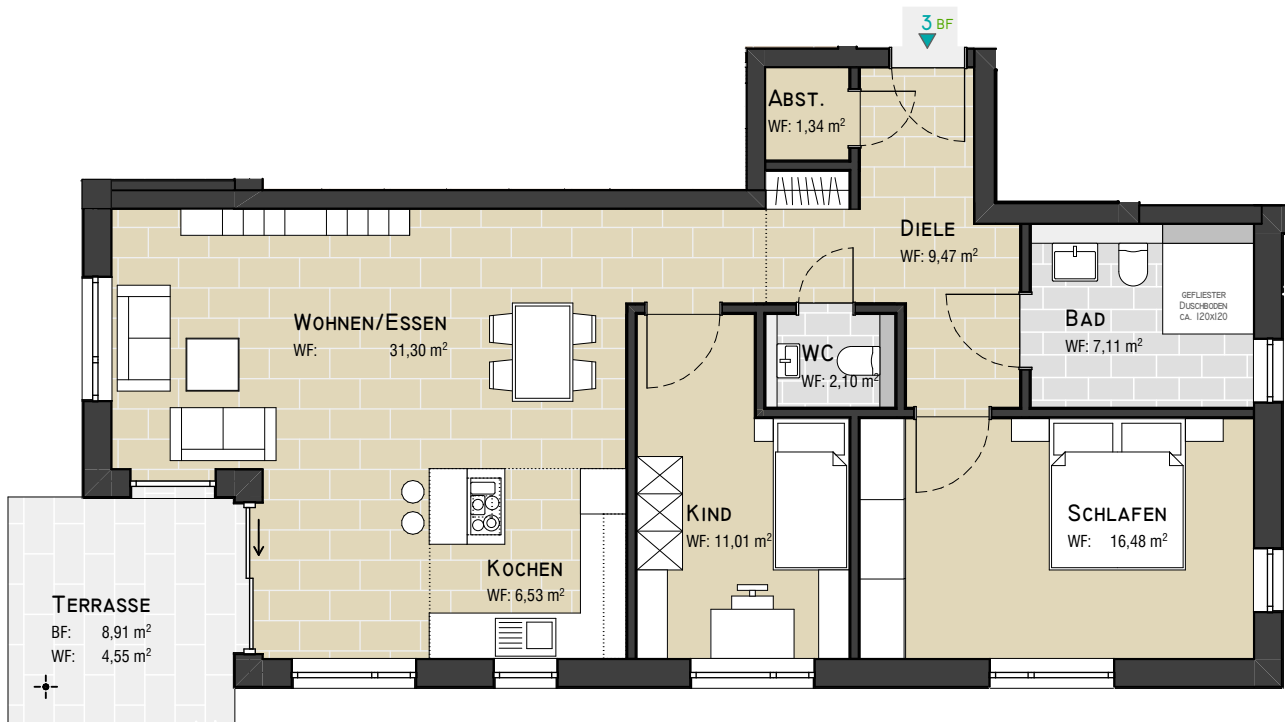
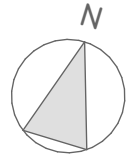
GESCHOSS: EG  
BARRIEREFREI: **NEIN**  
ZIMMERANZAHL: 2  
WOHNFLÄCHE CA.: 54,5 m<sup>2</sup>

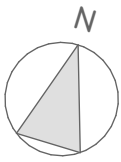




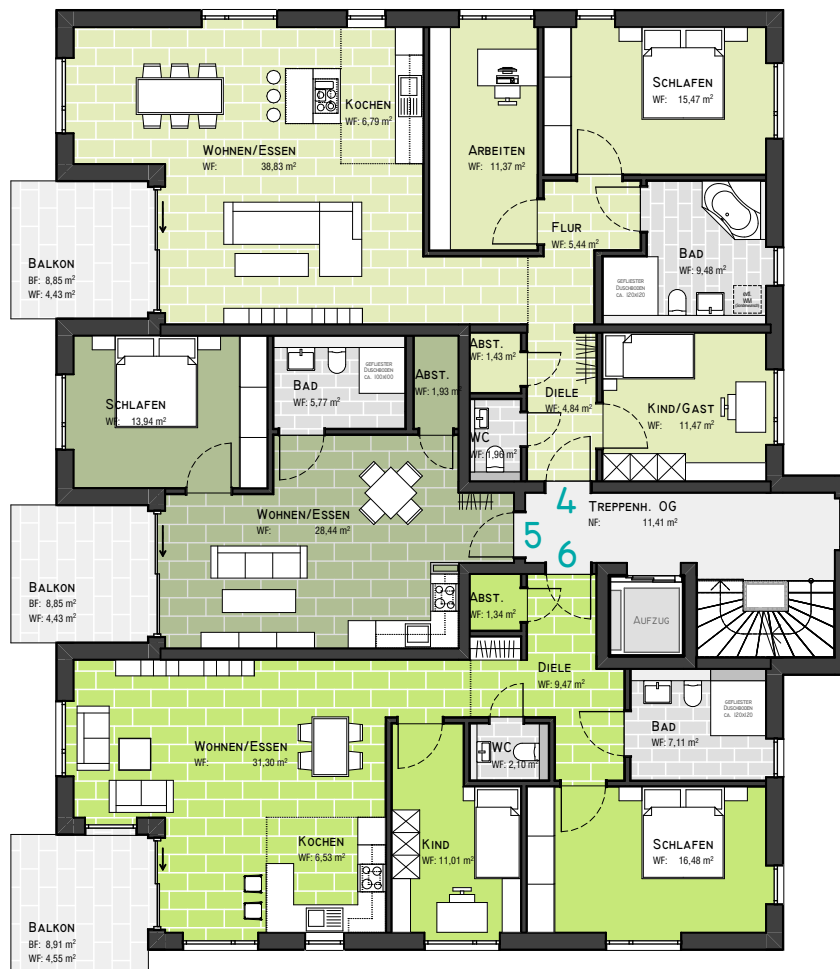
## WOHNUNG NR. 3

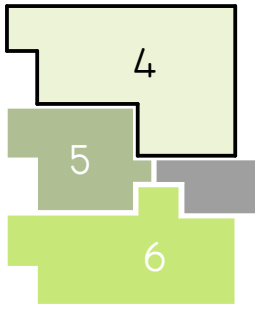
GESCHOSS: EG  
 BARRIEREFREI: ✓  
 ZIMMERANZAHL: 3  
 WOHNFLÄCHE CA.: 89,9 m<sup>2</sup>





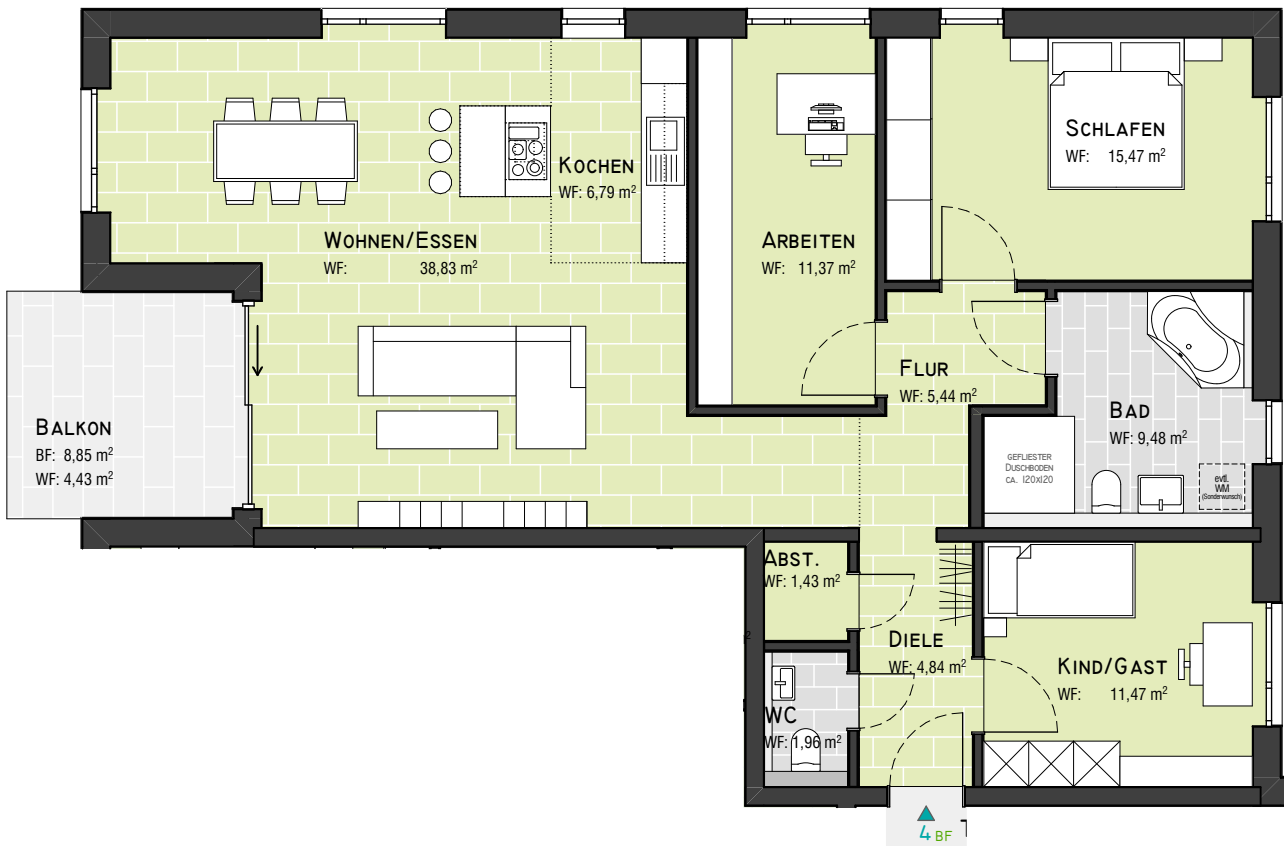
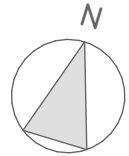
KEPLERSTRASSE

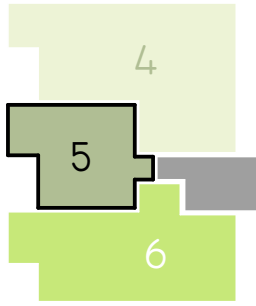




# WOHNUNG NR. 4

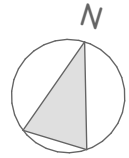
GESCHOSS: OG  
 BARRIEREFREI: ✓  
 ZIMMERANZAHL: 4  
 WOHNFLÄCHE CA.: 111,5 m<sup>2</sup>

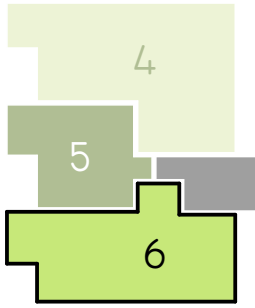




## WOHNUNG NR. 5

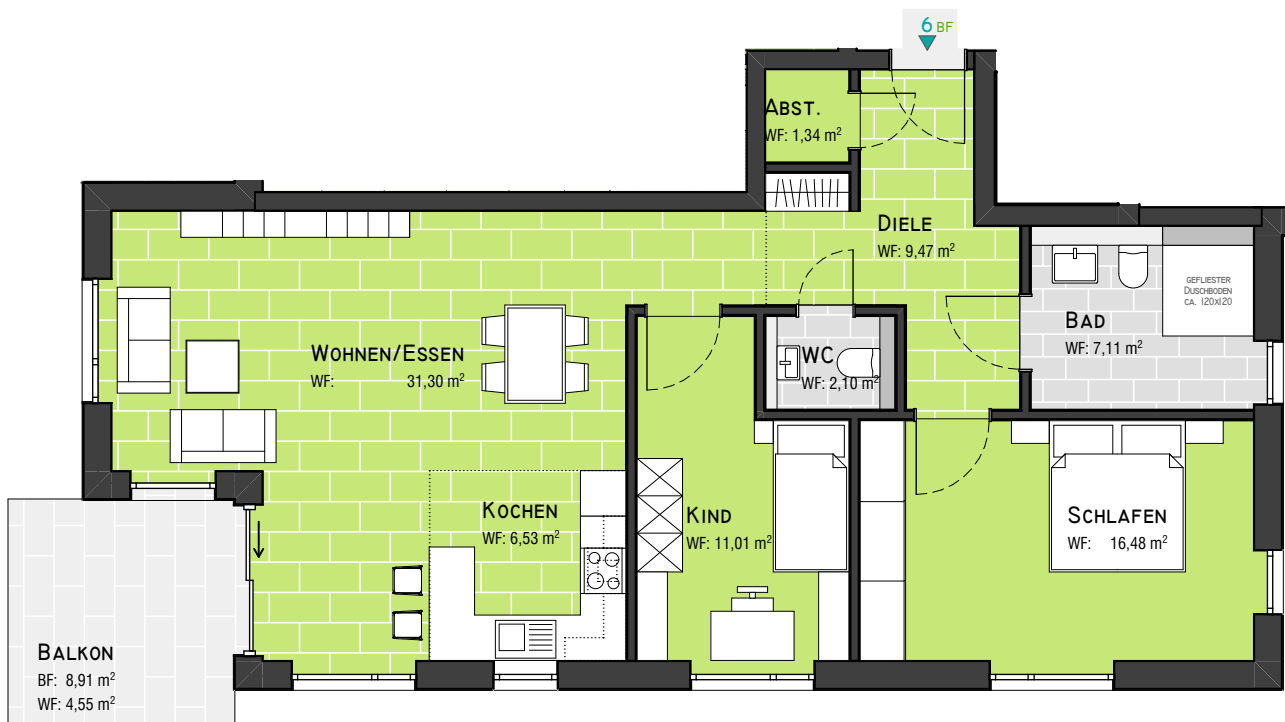
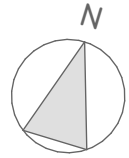
GESCHOSS: OG  
BARRIEREFREI: **NEIN**  
ZIMMERANZAHL: 2  
WOHNFLÄCHE CA.: 54,5 m<sup>2</sup>



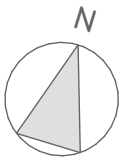


# WOHNUNG NR. 6

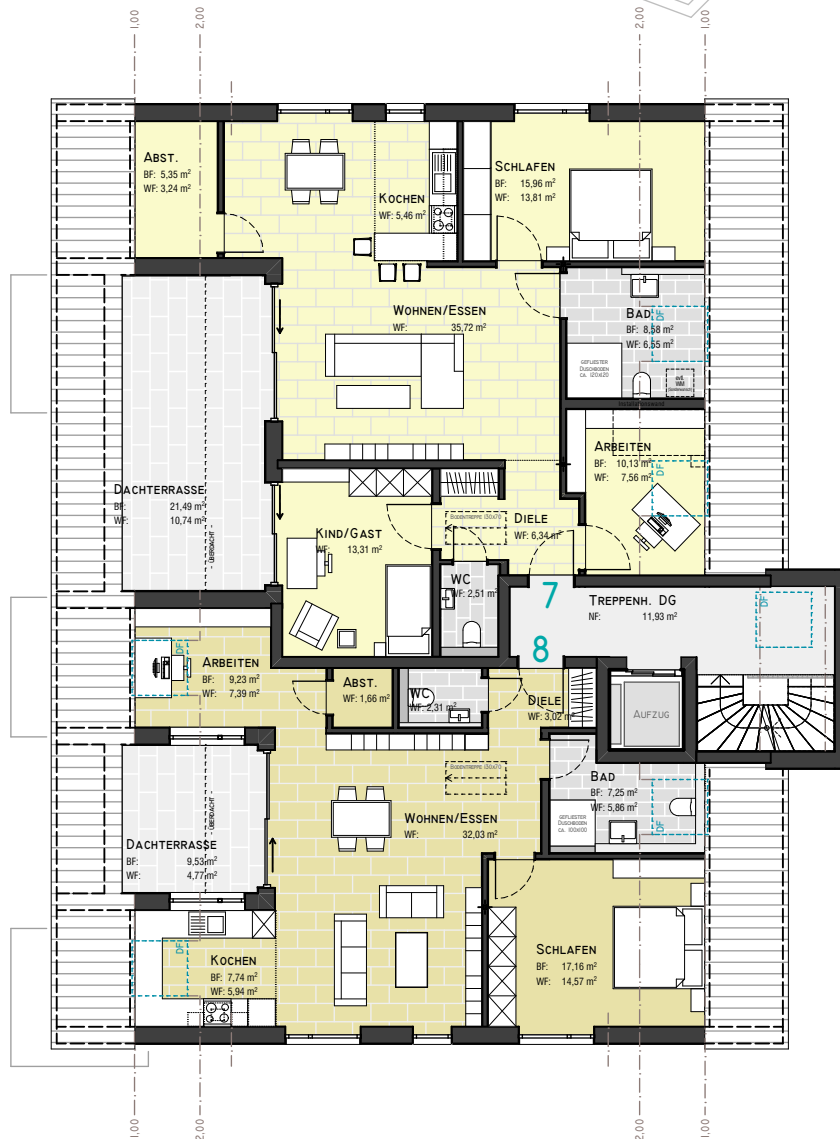
GESCHOSS: OG  
 BARRIEREFREI: ✓  
 ZIMMERANZAHL: 3  
 WOHNFLÄCHE CA.: 89,9 m<sup>2</sup>

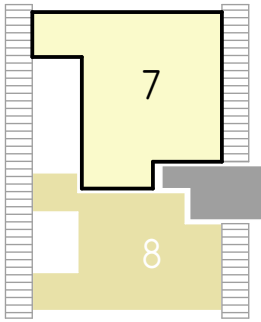






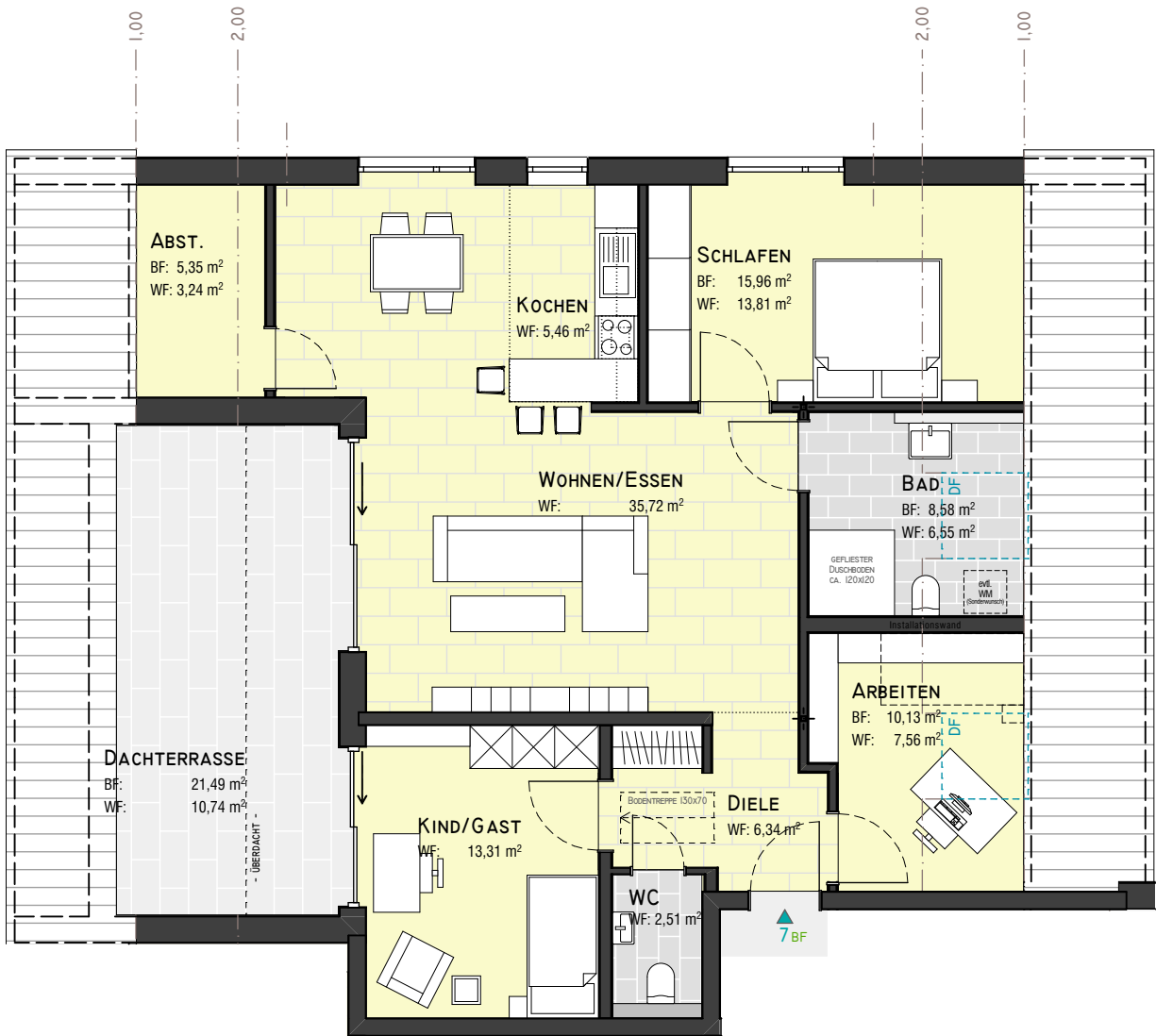
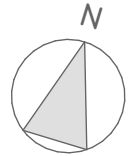
KEPLERSTRASSE

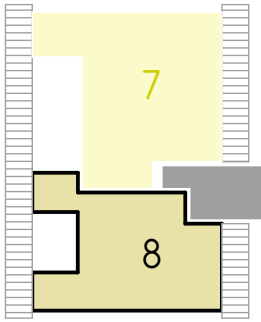




# WOHNUNG NR. 7

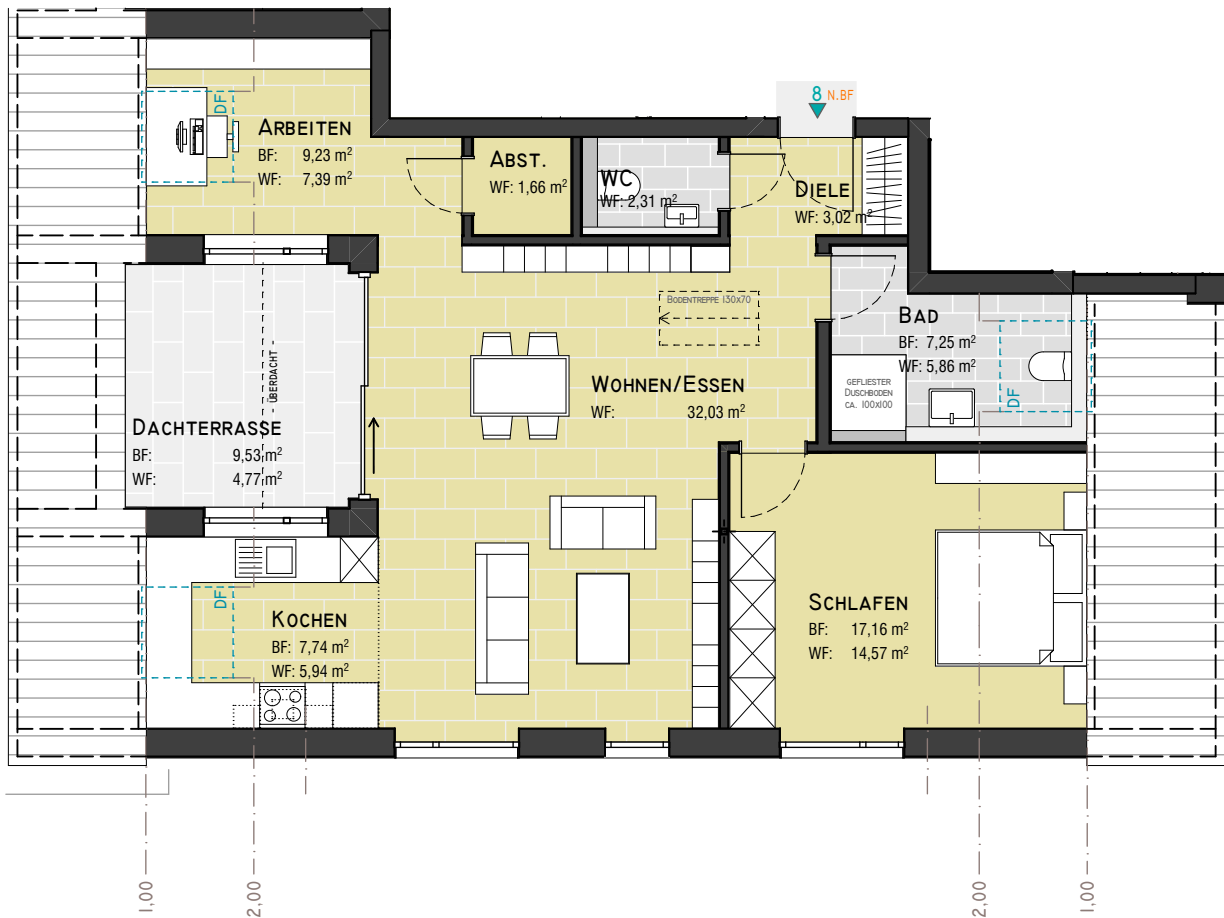
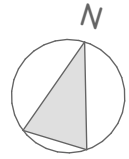
GESCHOSS: DG  
 BARRIEREFREI: ✓  
 ZIMMERANZAHL: 4 (+ BÜHNE)  
 WOHNFLÄCHE CA.: 105,2 M<sup>2</sup> (+ BÜHNE)

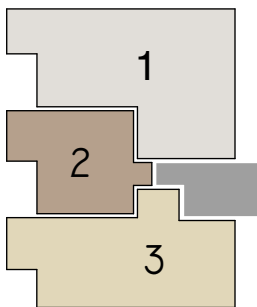




# WOHNUNG NR. 8

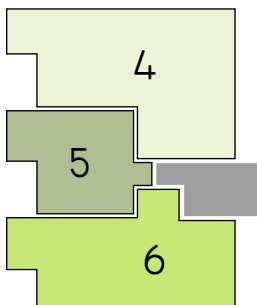
GESCHOSS: DG  
 BARRIEREFREI: **NEIN**  
 ZIMMERANZAHL: 3 (+ BÜHNE)  
 WOHNFLÄCHE CA.: 77,5 M<sup>2</sup> (+ BÜHNE)





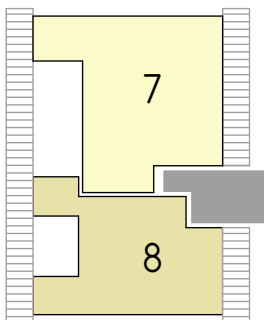
# EG

WOHNUNG NR. 1	4 Zi.	CA. 111,5 m <sup>2</sup>	€ 589.900.-	BARRIEREFREI, GARTENANTEIL
WOHNUNG NR. 2	2 Zi.	CA. 54,5 m <sup>2</sup>	€ 294.800.-	NICHT BARRIEREFREI, GARTENANTEIL
WOHNUNG NR. 3	3 Zi.	CA. 89,9 m <sup>2</sup>	€ 484.500.-	BARRIEREFREI, GARTENANTEIL



# OG

WOHNUNG NR. 4	4 Zi.	CA. 111,5 m <sup>2</sup>	€ 599.800.-	BARRIEREFREI
WOHNUNG NR. 5	2 Zi.	CA. 54,5 m <sup>2</sup>	€ 304.800.-	NICHT BARRIEREFREI
WOHNUNG NR. 6	3 Zi.	CA. 89,9 m <sup>2</sup>	€ 494.600.-	BARRIEREFREI



# DG

WOHNUNG NR. 7	4 Zi.	CA. 105,2 m <sup>2</sup>	€ 604.800.-	BARRIEREFREI, ZZGL. BÜHNENRAUM
WOHNUNG NR. 8	3 Zi.	CA. 77,5 m <sup>2</sup>	€ 453.500.-	NICHT BARRIEREFREI, ZZGL. BÜHNENRAUM

**BITTE BEACHTEN: ZU DEN 4-ZI.-WOHNUNGEN SIND DIE "DOPPEL-TG-PLÄTZE" ZU ERWERBEN!**

KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>2</b>	€ 23.900.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>1 3 4</b>	JE € 25.900.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>5</b>	€ 28.500.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>12</b>	€ 29.300.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>6+7</b>	€ 43.900.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>8+9</b>	€ 38.800.-
KAUFPREIS TIEFGARAGEN-STELLPLATZ	<b>10+11</b>	€ 39.400.-

JEDE WOHNUNG IST BARRIEREFREI. DES WEITEREN HAT JEDE WOHNUNG EINEN ABSTELLRAUM SOWIE 1 WASCHMASCHINENPLATZ IM WASCHMASCHINENRAUM IM UNTERGESCHOSS. GERNE KANN DER WASCHMASCHINENANSCHLUSS NACH VORHERIGER ABSPRACHE MIT IHNEN UND UNS NATÜRLICH AUCH IN DER WOHNUNG AUSGEFÜHRT WERDEN. TERRASSEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN WERDEN ZU 50 % ZUR WOHNFLÄCHE HINZUGERECHNET. SÄMTLICHE KAUFPREISZAHLUNGEN ERFOLGEN NACH BAUFORTSCHRITT; FÄLLIGKEITSVORAUSSETZUNG IST DIE EINTRAGUNG EINER AUFLASSUNGSVORMERKUNG FÜR DEN KÄUFER BZW. ÜBERGABE EINER BANKBÜRGSCHAFT. DIE ANGEGBENEN M<sup>2</sup>-WOHNFLÄCHEN DER EINZELNEN WOHNUNGEN BZW. ZIMMER KÖNNEN SICH AUFGRUND DER AUSFÜHRUNGSPLANUNG GERINGFÜGIG ÄNDERN, OHNE DASS SIE DEN KAUFPREIS ENTSPRECHEND BEEINFLUSSEN. DER DEN ANGEGBENEN PREISEN ZUGRUNDELIEGENDE SCHLÜSSELFERTIGE LEISTUNGSUMFANG UND DIE VORGESEHENE KAUFABWICKLUNG ERGEBEN SICH AUS DER BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG. WEITERGEHENDE OBJEKTTUNTERLAGEN, INSBESONDERE TEILUNGSERKLÄRUNG UND NOTARIELLER KAUFVERTRAGSENTWURF HÄNDIGEN WIR IHNEN AUF WUNSCH GERNE AUS.

MIT ERSCHEINEN DIESER PREISLISTE VERLIEREN ALLE VORHERIGEN IHRE GÜLTIGKEIT. IRRTUM UND ZWISCHENVERKAUF VORBEHALTEN.

UNTERGRUPPENBACH, IM FEBRUAR 2025





# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES  
MIT 8 TEILWEISE BARRIEREFREIEN EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE  
IN 74348 LAUFFEN A.N., KEPLERSTR. 3, FLST.-NR. 8732



BAU-U. LEISTUNGS-  
BESCHREIBUNG

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird Bestandteil des Kaufvertrages für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Eigentumswohnungen und Tiefgarage in 74348 Lauffen a. N., Keplerstraße 3“.

- 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 des gültigen GEG (GebäudeEnergieGesetz) 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.
- 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. (Prüfstatik soweit erforderlich.)

### 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 Kanalanschlüsse werden (nach vorheriger Prüfung) weiterverwendet – insbesondere Anschlussleitungen an den öffentlichen Kanal. Rückstausicherungen, Kontrollschächte und evtl. Abwasserpumpen soweit erforderlich. Eine Drainage wird, soweit erforderlich (abhängig von den technischen und geologischen Gegebenheiten), ausgeführt. Sog. „Spüleinrichtungen“ für die Drainage nach Erfordernis.

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

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 oder Betonfertigteilen nach statischen Erfordernissen ausgeführt (Schalbetonwände haben eine schalungsraue Oberfläche und werden nicht weiterbearbeitet). WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) wo erforderlich.

#### 1.404 Untergeschoss-Innenwände:

In Kalksandstein, Ziegelmauerwerk, Beton- bzw. Stahlbeton (Schalbetonwände haben eine schalungsraue Oberfläche und werden nicht weiterbearbeitet), 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. Tiefgaragen-Fensteröffnungen bzw. Tiefgaragen-Zuluftöffnungen nach Vorschrift.

Erforderliche Lichtschächte (Darstellungen in den Baueingabeplänen / sonstigen Plänen sind nicht maßgebend) werden als Normlichtschächte in Beton und/oder als Stahlbetonfertigteile 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 gemäß den gültigen DIN-Vorschriften und den geologischen Verhältnissen gegen nichtdrückendes Wasser bzw. Feuchtigkeit isoliert bzw. abgedichtet (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 Müllräume) 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 natur belassen (d. h. Oberfläche unbehandelt, sichtbare und nicht verschlossene Fugen – vor allem bei Betonfertigteilen).

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 Wärmedämmung innerhalb des Gebäudes im UG und in der Tiefgarage:

Die Wände, Decken, Pfeiler, Stützen, Unterzüge etc. erhalten, soweit erforderlich, eine „naturbelassene“ Wärmedämmung wie vom Hersteller geliefert in der erforderlichen Dicke (ohne weißen Anstrich bzw. ohne weiße Farbgebung und ohne jegliche weitere Art einer „Beschichtung“) oder eine Wärmedämmung in weißem (oder ähnlich weißem) Farbton. Ausführung nach Vorschrift bzw. nach Berechnung.



## 1.500 EG, OG, DG:

### 1.501 Außenwände der Gebäude

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

Alles nach Statik bzw. Prüfstatik und zur **Erfüllung der Erfordernisse des GEG**.

Betonteile der Gebäudeteile erhalten im Außenbereich einen Dispersionsfarbanstrich (bezieht sich jedoch 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 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).

Die Wärmeisolierung kommt zwischen die Sparren (sog. „Vollsparren-Dämmung“) und wird bis zum Dachfirst geführt. (Kleinere Rissbildungen 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).

### 1.504 Bühnenbereiche über den DG-Wohnungen:

Die Bühnenbereiche sind keine Aufenthaltsbereiche gemäß §34 LBO (Landesbauordnung) und dürfen als solche auch nicht genutzt werden. Der Zugang in die Bühnenbereiche erfolgt mit sog. „Bodentreppen“ der Fa. Roto o. ä.; Platzierung durch Ideal-Heim.

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

Aus Ortbeton bzw. Betonfertigteilen mit **Natursteinbelag** (z.B. Portogrigio).

### 1.506 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 GEG vorgenommen.

Flachdachkonstruktion nach Vorschrift.

„Flachdächer“ werden nach den Richtlinien des Deutschen Dachdeckerverbandes und der GEG 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.

### 1.507 Flaschnerarbeiten

Vorgehängte, halbrunde Dachrinnen (wo erforderlich Kastenrinnen etc.) und „auf Putz“ angebrachte runde Fallrohre aus **Titanzinkblech** (und/oder Aluminiumblech nach Festlegung durch Ideal-Heim); ebenso die sonstigen Flaschnerarbeiten.

### 1.508 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. Evtl. Stützen gemäß statischer Erfordernis; obwohl diese Stützen in den Baueingabeplänen bzw. Vertragsplänen evtl. nicht dargestellt sind.

## 2.000 HAUSTECHNIK

### ALLGEMEINES:

Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das kommunale Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen (soweit erforderlich) für Wasser, Elektro, Gas und Telefon werden ins Gebäude geführt und entsprechend verteilt. Die Gebühren und Entgelte für diese Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze tragen die Erwerber. 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 des Gemeinschaftseigentums (nicht jedoch in den Wohnungen) der Gewerke Heizung, Sanitär/Lüftung und Elektro erfolgt durch unsere beauftragten Fachingenieure für dieses Bauvorhaben.**

## 2.100 HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG:

### 2.101 Technik:

Zentrale Wärmeerzeugung erfolgt über eine **Luft/Wasser-Wärmepumpen-Anlage** (innerhalb oder außerhalb des Gebäudes).

Die Wärmeübergabe erfolgt dezentral über eine Wohnungsstation zur wohnungsweisen Wärmeabgabe für die Raumbeheizung und Trinkwasserbereitung. Die Station verfügt über eine Zirkulationspumpe für das Trinkwasser, welche individuell einstellbar ist.

Sämtliche Wohnräume einschl. Küchen und Flure werden **beheizt** (nicht jedoch die Bühnenräume – dies wäre ein Sonderwunsch der Wohnungskäufer). Evtl. ausgenommen sind innenliegende Flure, WC's und Abstellräume.

Der Wärmebedarfsberechnung sind folgende Raumtemperaturen in den Wohnungen zugrunde gelegt (maximal jedoch nach aktueller Gesetzeslage):

Bäder:	24°C
Wohnzimmer:	22°C
Sonstige Räume:	22°C

Die Verteilungen im UG, die Steigleitungen sowie die Verteilungen werden in Kupfer-, Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohren ausgeführt.



Die Verteilleitungen in den Etagen werden im Bodenaufbau geführt.

### **2.102 Raumbeheizung u. Heizkostenabrechnung:**

Raumbeheizung in den Wohnungen mit komfortabler Warmwasser-Fußbodenheizung – in die Wohnungsstationen „eingebaut“. Standort-Festlegung durch Ideal-Heim. Sog. Einzelraum-Thermostat-Regelung wo erforderlich bzw. vorgeschrieben.

**Handtuch-Heizkörper** für reinen Elektrobetrieb in den Bädern; getrennt von der Warmwasser-Fußbodenheizung. Der Heizkörper ist zur Abdeckung/Sicherstellung der Heizlast erforderlich.

**Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über elektr. Wärmemengenzähler je Wohnung! (Die elektronischen Wärmemengenzähler mit Funkablesung 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 Schmutzwasser Fallleitungen werden in schallgedämmtem Kunststoffrohr z. B. Geberit Silent dB20, Rehau Raupiano plus oder Guss ausgeführt. Die Wohnungsinstallation wird mit Geberit Silent-PP oder gleichwertig ausgeführt; ebenso mit HT-Rohren.

Wasserinstallation:

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

Kalt- und Warmwasserleitungen in den entsprechenden Dimensionen zu den sanitären Einrichtungen in Edelstahl- oder Kunststoffrohren (**Metall-Kunststoffverbundrohre**). Verlegung in den Wohnräumen in Aussparungen und Vormauerungen bzw. Vorwandinstallationen oder unter Estrich.

Abrechnung über Kaltwasserzähler in der Wohnungsstation. Die Zähler mit Funkablesung werden von den Wohnungskäufern gemietet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Wärmetauscher in der Wohnungsstation.

Sog. „Regenduschen“ sind nicht möglich.

Dem/den Erwerber/n ist bekannt, dass er/sie **verpflichtet** ist/sind, durch Entnahme von Trinkwasser für einen regelmäßigen Wasseraustausch in den Zuleitungen zu den „Zapfstellen“ zu sorgen (spätestens alle 72 Stunden).

### **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 Laufen Pro S (Hersteller Laufen), ca. 60 x 46 cm, weiß

- 1 Einhebel-Waschtisch-Armatur (Hersteller Hansgrohe, Serie Talis E), verchromt
- 1 Eckventile, 1 Röhrengeruchsverschluss
- 1 Wandspiegel ca. 80 x 60cm mit Spiegelklammern befestigt
- 1 Handtuchhalter, Emco Loft, verchromt, ca. 45 cm Ausladung

**Badewanne (wo lt. Plan vorgesehen) ist als Sonderwunsch möglich und aktuell nicht im Kaufpreis enthalten**

- 1 Kaldewei Vaio 6, Stahl-Emaillé, weiß
- 1 Einhebel-Badewannen-Armatur Unterputz (Hersteller Hansgrohe, Serie Talis E), verchromt
- 1 Handbrausehalter, Isiflex-Brauseschlauch verchromt - ca. 160 cm lang, sowie 1 Croma Select E Handbrause 110 Multi EcoSmart, verchromt (Hersteller Hansgrohe)

### **Duschbereich**

- 1 Bodengleich gefliester Duschbereich mit Gefälleausbildung mit Bodeneinlauf/Rinne; Größe nach Festlegung Ideal-Heim.
- 1 Einhebel-Brause-Armatur in Unterputz-Ausführung (Hersteller Hansgrohe, Serie Talis E), verchromt
- 1 Unica Brausestange 90 cm, verchromt sowie 1 Croma Select E Handbrause 110 Multi EcoSmart, verchromt mit 3 Strahlarten (Hersteller Hansgrohe)
- 1 Badetuchhalter, Emco Loft, verchromt, ca. 60cm lang

### **WC**

- 1 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos, Serie Laufen Pro (Hersteller Laufen), weiß
- 1 WC-Sitz mit Deckel, Serie Laufen Pro (Hersteller Laufen), mit Absenkautomatik, weiß
- 1 Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte für **2-Mengen-Auslösung**, weiß
- 1 Toilettenpapierhalter ohne Deckel, Emco Loft, verchromt

### **GÄSTE-WC – AUSSTATTUNG:**

- 1 WC-Ausstattung wie zuvor im Bad beschrieben
- 1 größtmäßig passendes Handwaschbecken mit Einhebelmischer (wie zuvor im Bad beschrieben)
- 1 Handtuchhaken, Emco Loft, verchromt

### **Waschmaschinen-Anschluss in der Wohnung:**

Als Sonderwunsch nach schriftlicher Vereinbarung möglich und sofern es die Platzverhältnisse zulassen.

### **Küchen**

Anschluss-Möglichkeit für Kalt- u. Warmwasser sowie Abwasser einschl. verchromten Eckventilen für die Spüle.

Unser Vorschlag für Küchen-Armatur (ist aber nicht in unserem Lieferumfang enthalten): Hansgrohe Focus M41 Küchenarmatur, schwenkbar mit EcoSmart, chrom.

Als Dunstabzug ist ausschließlich eine Umluft-Dunstabzugshaube zulässig.

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, Abstellräume:**

Mechanisch über Einzelraumlüfter mit Feuchtefühler (Grundlast zum Feuchteschutz) 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" (Platzierung durch Ideal-Heim). Ebenso 1 frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur (wie zuvor beschreiben) für die Wohnungseigentümergeinschaft auf Gebäude-Eingangsseite.





## Heizraum

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

## 2.300 „WOHNRAUMLÜFTUNG“ zum sog. Feuchteschutz:

Die Ausführung der Wohnraumlüftung zum sog. „Feuchteschutz“ erfolgt über 2-stufige, geräuscherzeugende Lüfter in Verbindung mit den im Fensterrahmen vorhandenen bzw. hergestellten Außenluft-Nachströmöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über 10-15 mm gekürzte Wohnraumtüren und/oder über Überstromdichtungen gewährleistet. Die 1. Stufe (Grundstufe) der Lüftung gewährleistet permanent (24 Stunden am Tag) einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung; die 2. Stufe ist nutzungsabhängig über Licht- und Feuchtesteuerung. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist möglich und notwendig und Teil des Lüftungskonzepts.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist vom Küchenplaner eine Um-lufthaube und keine Ablufthaube vorzusehen. Innenliegende Sanitärräume erhalten eine mechanische Lüftung nach oben beschriebenem Konzept.

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. **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 Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z. B. nach Duschen, Kochen), geschlossen bleiben. **Ständig „gekippte“ Fenster sind unbedingt zu vermeiden.**)

Die Wohnungen müssen bei kühler Witterung beheizt werden. Die Wohnraumlüfter dürfen nicht abgeschaltet bzw. manipuliert werden.

## 2.400 ELEKTROINSTALLATION:

### 2.401 Ausführung allgemein:

Fundamenteller 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 Raummitte; ansonsten erfolgt die Ausführung nach den Plänen der Ideal-Heim bzw. des Fachingenieurs.

Die Wohnanlage hat folgende Gemeinschaftseinrichtungen: Elektro-Geräteanschlüsse für Heizungsanlage, Allgemeinbeleuchtung, Treppenhaus und Außenanlagen, Flure, Gemeinschaftsräume im UG, Tiefgarage, Aufzug.

Rauchmelder: Die Wohnräume werden mit von den Wohnungskäufern gemieteten Rauchmeldern gemäß zum maßgeblichen Zeitpunkt geltender Vorschriften bzw. behördlichen Auflagen ausgestattet.

### 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 für TV, Telefon und EDV:

Im Wohnzimmer, Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer (nicht jedoch bei 1- bzw. 2-Zi.-Wohnungen) werden Datendoppeldosen montiert. An den Anschlussdosen stehen folgende Signale zur Verfügung: TV, 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 wird eine Telefonzuleitung zur Verfügung gestellt. Weitere Einbauten, wie Telefonanlage, Modem, usw. sind von den Wohnungskäufern auf deren Kosten selbst zu veranlassen.

Die notwendigen Verträge werden direkt zwischen Wohnungskäufer und Versorger/Provider abgeschlossen, die Kosten trägt der jeweilige Wohnungskäufer.

### 2.404 Elektromobilität:

Als Vorbereitung für den Einbau einer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität wird im Übergaberaum ein Zählerplatz geplant und ein entsprechend dimensioniertes Stromkabel vom Übergaberaum in die Tiefgarage verlegt. Ausführung nach GEIG (Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität).

### 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.
- Beleuchtung der Tiefgarage mit Leuchtstoffröhren mit Bewegungsmeldern. Anschluss des elektr. betriebenen Rollgitter- bzw. Schwingtores.
- Im Waschmaschinenraum haben wir 1 Ausschaltung für 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-Leitung“ ist für handelsübliche Haushaltswaschmaschinen ausgelegt). 1 Steckdose für Trockner ist Sonderwunsch.

### 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 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), maximal 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.
- Bühnenbereich: 1 Ausschaltung mit Kontroll-Leuchte in darunterliegende Wohnung; Platzierung durch Ideal-Heim.
- Evtl. sonstige Räume (Hauswirtschaftsraum, Sauna, Ankleide, Vorratsraum etc.) nach Absprache.
- Anschlüsse, Raumthermostate etc. für Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage, Fußbodenheizung sowie elektr. Durchlauferhitzer nach Vorschrift und nach Festlegung durch Ideal-Heim.

Beleuchtungskörper in den Wohnungen (und Bühnenräumen) sind in unserem Leistungsumfang nicht enthalten.

#### **2.407 Treppenhaus, Hauszugang, Hauseingang, Außen- bzw. Wegbeleuchtung:**

Das Treppenhaus und der Hauszugang 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 Glimmlampe, was ein Auffinden der Schalter bei Dunkelheit erleichtert.

Hauseingangsbereich des Gebäudes: 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- und Balkontüren (Schiebetüren in den Wohngeschossen - wo von Ideal-Heim vorgesehen) werden in Kunststoff mit verzinkter Stahlarmierung mit Wärmeschutzglas (3-fach Verglasung) und **thermisch verbessertem Glasrandverbund** ausgeführt (außen weiß oder anthrazit – nach Festlegung durch Ideal-Heim; innen weiß). Soweit erforderlich wird Sicherheitsglas (VSG-Glas) für absturzgefährdete Bereiche verwendet.

Große Fensterelemente im Balkon- und Terrassenbereich erhalten eine Ausgangstüre. Seitliche Verglasung i. d. R. als Festverglasung. Die Ausgangstüre wird mit einer Flachselle ausgeführt.

Im Bereich der Türschwelle wird ein Ablaufrost eingebaut. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Einbau von max. 2 cm hohen Schwellen zu den Terrassen bzw. Balkonen sowie Dachterrassen die Flachdachrichtlinien nicht eingehalten werden können. Die Sicherstellung gegen das Eindringen von Wasser in das Bauwerk erfolgt als technische Sonderlösung mit zusätzlichen, im Rahmen der Planung abgestimmten Maßnahmen. Hierbei handelt es sich um eine nicht DIN-konforme Ausführung. Die Ausführung ist deshalb als Sonderkonstruktion anzusehen und wird auf Wunsch des Wohnungskäufers näherliegend erläutert. Der/Die Käufer stimmen dieser Bauausführung mit dem Erwerb des Wohnungseigentums zu.

Die Fenster und Fenstertüren in den EG-Wohnungen werden mit einem Grundschutz gegen Aufbruchsversuche (Widerstandsklasse RC1N) ausgestattet.

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

**Sog. „Zuluft-Elemente“ als Nachströmöffnungen (d. h. Fensterfalz-Lüfter) für Wohnraumlüftung nach Erfordernis** – außer in den Bädern (auch ggf. außerhalb der Fenster – hier dann: „Zuluftventile / Außenluftdurchlässe“ – diese Elemente sind rauminnenseitig sichtbar).

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).

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

Bei der Wohnungsübergabe / Wohnungsabnahme an die Erwerber gelten „Die Richtlinien zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen“ in der aktuellen Fassung als vereinbart.

Ein teilweises Bekleben, Bemalen (z. B. Kindermalfarbe) bzw. Verschatten der Fensterscheiben und Anlehnen von Gegenständen z. B. Polstermöbel an die Fensterscheiben kann zu unterschiedlichen Wärmeentwicklungen führen und zu Rissen oder Sprüngen der Scheibe führen. Ideal-Heim lehnt in solchen Fällen jegliche Haftung ab.

### **3.100 ROLLLÄDEN:**

In den Wohnungen erhalten sämtliche rechtwinkligen Fenster, Terrassen- und Balkontüren (außer Dachflächenfenster bzw. Lichtkuppeln, Treppenhaus- und Flurverglasungen, Schrägenfenster bzw. Elemente mit schrägen Fenstern, Bühnenfenster) wartungsarme Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen (Farbton gebrochenes weiß oder beige). Die weißen Rollladendeckel (= Revisionsöffnungen innen) sind selbstverständlich **wärmeschutzisoliert**. (Bei Ausführung von Schiebetüren ggf. sog. Außen-Revision.) Eine vollständige Verdunkelung kann nicht garantiert werden.

**Elektrische Betätigung aller Rollläden** in den Wohnungen (pro Fenster-Element 1 Antrieb mit sog. „Auf/Ab-Schalter“).

### **3.150 INNEN- U. AUSENSIMSEN:**

Alle Fenster in den Wohngeschossen erhalten außen Leichtmetall- bzw. Alu-Fensterbänke in der erforderlichen Tiefe.

**Innensimsen aus Micro Agglo, poliert, 2 cm stark** und max. ca. 4 cm Überstand über verputzte Wandflächen (nicht jedoch bei sog. „bodentiefen Elementen“). 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 Dispersionsfarbaufrag (bzw. werden weiß gespritzt); nicht jedoch wo Wärmedämmung vorgesehen ist.

**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 (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 (nach Festlegung durch Ideal-Heim) ein Kalkzementputz aufgebracht.



#### Treppenhaus:

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Maschinen-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 Fliebestrich) entsprechend der GEG.

(Nicht jedoch in den Bühnenräumen – dies wäre ein Sonderwunsch der Wohnungskäufer.)

### **3.300 BODENBELAGSARBEITEN IN DEN WOHNUNGEN:**

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

**PVC-Designbelag**, nach Mustervorlage bei unserem Bodenbelags-Betrieb mit Kernsockel-Leisten aus Kunststoff, Farbe Weiß, mit Weichlippe zur Wand und Boden genagelt.

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

### **3.350 HAUSEINGANGSELEMENT / SCHLISSANLAGE:**

Das Hauseingangselement (2-fach verglast) wird 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 Haussprechanlage sowie Briefkästen nach Festlegung durch die Ideal-Heim.

Die von uns eingebaute **Schließanlage** mit Profilzylindern mit Not- und Gefahrenfunktion bietet Ihnen den Vorteil, dass Sie mit einem Schlüssel (für jeden Wohnungskäufer bzw. für jede Wohnung haben wir 4 PZ-Schlüssel vorgesehen) sowohl die Haustüre als auch die Wohnungseingangstüren und die Abstellraumtür im UG öffnen können.

### **3.400 SCHLOSSERARBEITEN:**

- Die notwendigen Geländer und 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 (industriefertigte Türelemente etc.):**

#### **3.451 Wohnungsabschlussüren (Fertigtür-Elemente):**

Als Wohnungsabschlussüren 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** und 3-seitiger Profildichtung.

Alle Innentüren erhalten, soweit erforderlich, einen sog. „Unterschnitt“ (ca. 10-15 mm) für die notwendige Luftzirkulation – abgestimmt auf das Lüftungskonzept.

Formschöne Türbeschläge mit Drücker- u. Schlüsselrosetten in **Edelstahl**, Buntbarschlösser 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. Stahleckzargen 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 (bzw. in Edelstahl – und Festlegung durch Ideal-Heim) .

#### **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:**

**Moderner Personenaufzug vom UG bis ins DG. Die Haltestellen erhalten Teleskop-Schiebetüren.** Farbton nach Festlegung durch Ideal-Heim.

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

### **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 Klebverfahren 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.

Kantenschutz mit Kunststoffprofilen.

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). Elastische Fugen sind sog. „Wartungsfugen“ und unterliegen keiner Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme. 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 vor allem 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,-/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 Wand- und Bodenfliesen.

#### Waschmaschinenräume im UG:

Bodenfliesen einschl. Sockel als Fliesensockel.

#### Treppenhaus, Schleusen:

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

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

Betonwerksteinplatten mit rauer Oberfläche nach Mustervorlage auf sog. „**Mörtelpunkten**“ bzw. auf **Rieselschüttung**. Fugenbreite nach Herstellerangaben. Sog. „Kiesrandstreifen“ zu den umgebenden Bauteilen nach Festlegung durch die Ideal-Heim.

Sowohl bei Ausführung einer Abdichtung ohne Gefälle als auch bei einer Abdichtung mit Gefälle kann es zu Pfützenbildung kommen (die Gründe liegen in der Durchbiegung und/oder zulässige Toleranz in der Ebenheit der Unterkonstruktion, der Dicke der Werkstoffe, und Überlappungen bzw. Verstärkungen der Werkstoffe). Durch die evtl. Pfützenbildung kann es vereinzelt zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Dies wird vom Erwerber akzeptiert und wird nicht als Mangel gewertet.

### **3.550 MALERARBEITEN:**

Im UG erhalten die Abstellräume der einzelnen Wohnungen sowie der dazugehörige Flurbereich und der Heizraum eine Fußbodenbeschichtung. Die UG-Decken und UG-Wände erhalten einen weißen gespritzten bzw. gewalzten Dispersionsfarbaufrag (außer bei den Flächen, wo Wärmedämmung „gefordert“ ist; siehe auch vorgenannte Pos. 1.408).

**Das Treppenhaus (Wände) erhält einen weiß durchgefärbten Strukturputz, Kornstärke nach Angabe Ideal-Heim.** Die Unterseiten der Treppenhausdecken, Podeste, Treppenläufe und Wangen werden mit Raufaser tapeziert (oder erhalten eine gespritzte Raufaser) und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich (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 einen farbigen Anstrich mit Kunstharz-Lackfarbe. Farbton-Festlegung durch Ideal-Heim.

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 der Gemeinschaftsbereiche 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.

Flächen für Kinderspielplätze bzw. -bereiche für die Wohnungseigentümergeinschaft werden vorgehalten nach Vorschrift der LBO (Landesbauordnung).

#### **5.200 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG:**

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

Für die Bepflanzung der evtl. vorhandenen Gemeinschaftsbereiche, 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 unbedingt erforderliche Wässern der Pflanzen und des Rasens ist Sache der Eigentümergeinschaft (abhängig von der jeweiligen Witterung – ggf. fachkundigen Rat einholen) – 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); siehe auch unsere vorgenannten Hinweise, was die Gemeinschaftsbereiche anbelangt.

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 Hofföpfe, Rinnen etc. oder Versickerung im Gelände.

#### **5.400 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 / im UG einen entsprechenden Raum / Bereiche (bzw. mehrere) vorgesehen.

## 6.000 BARRIEREFREIHEIT:

Fast alle Wohnungen sowie der Zugang und das Treppenhaus zu den Wohnungen sind **barrierefrei** geplant nach § 35 LBO. Das heißt, dass in der Regel das (Haupt-)Schlafzimmer, das (Haupt-)Badezimmer, die Küche sowie der Wohn-/Essbereich „**barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen**.“ Für den vorgenannten Sachverhalt sind u. a. die erforderlichen Bewegungsflächen einzuhalten nach DIN 18040-2.

Falls die zuvor beschriebene Barrierefreiheit nach § 35 LBO 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 (siehe entsprechenden Hinweis/Vermerk auf den Vertragsplänen zum Kaufvertrag einer jeden Wohnung).

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.

Das Gebäude wird ohne Kälteerzeugung oder Klimatisierung ausgeführt. Keller- und Abstellräume im Untergeschoss sind als unbeheizte, nicht wärmedämmte Lagerräume vorgesehen und für Wohnzwecke, sowie für die dauerhafte Lagerung feuchteempfindlicher Güter nicht geeignet. Gleiches gilt für sonstige Technik-, Abstellräume unter Erdniveau außerhalb von Wohnungen.

**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 bzw. der Wohnungen 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.

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 Bezugfertigkeit 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 Geschossdecke 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.

Wenn zum Zeitpunkt des Einbaus in dieser Baubeschreibung vorgesehene Fabrikate nicht mehr produziert oder lieferbar sind, legt Ideal-Heim ein neues gleichwertiges Fabrikat fest.

Soweit in der Baubeschreibung Preise angegeben sind, sind diese als Bruttopreise zu verstehen.

## 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.



Gewünschte Umplanungen und Grundrissanpassungen sowie größere Planänderungen entsprechen Sonderwünschen und müssen gesondert vergütet werden, vor allem bei fertigen Baugesuchen und Werkplänen.

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 betroffenen Bauteile.

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

## 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 bzw. später nicht beanstandet werden – solche Rissbildungen haben keine Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes. Risse im Holz sind ebenfalls keine Mängel. (Anschlüsse zwischen massiven Bauteilen (Stahlbeton bzw. Mauerwerk) und Trockenbauwänden sind zur Vermeidung von Rissen dauerelastisch verfugt. Es kann jedoch trotzdem evtl. zu Rissen kommen - dies stellt jedoch keinen Mangel dar.)
- 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. Die Filter der Limodor-Lüfter in den Wohnungen müssen regelmäßig gewartet und gereinigt (bzw. getauscht) werden; dasselbe gilt für evtl. Rückstauklappen und Pumpenanlagen. (Generell sind alle technischen und elektrischen Anlagen und Einrichtungen inkl. beweglicher Teile wartungspflichtig. Entsprechende Wartungsverträge sind auf jeden Fall abzuschließen.)
- Für Beleuchtungskörper jeglicher Art besteht kein Mängelanspruch der Käufer.
- Dächer müssen regelmäßig auf Schäden fachgerecht kontrolliert werden – hierzu rät der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH).
- Dauerelastische Fugen und Wartungsfugen (Pflegehinweise der Hersteller der Fugenmaterialien sind zu beachten – diese werden auf Wunsch der Käufer gerne ausgehändigt) sind gemäß den Richtlinien des zuständigen Fachverbandes wartungsbedürftig. Das Abreißen von dauerelastischen Fugen kann konstruktiv nicht verhindert werden. Die möglicherweise entstehenden Risse haben jedoch keinen Einfluss auf die Konstruktion und Standsicherheit des Gebäudes. Vorgenannte Rissbildungen stellen, bei ansonsten fachgerechter Ausführung solcher dauerelastischen Fugen und Wartungsfugen, keinen Mangel dar und rechtfertigen auch keine Wertminderung. Das materialtechnisch bedingte Senkungsvermögen der im Estrich eingebauten Dämmstoffe führt dazu, dass dauerelastische Verfugungen zwischen keramischen Bodenbelägen und Wandsöckeln abreißen können. Tritt dieser Fall ein, kann nach 1 bis 2 Jahren eine Nachverfugung notwendig werden. Diese ist dann ggf. vom Erwerber selbst auf seine Kosten auszuführen. (Die Fugen sind – vor allem in Bereichen mit Nässe und Feuchtigkeit – ständig zu kontrollieren!)
- Bei Geräten, maschinellen und elektrotechnischen / elektronischen Anlagen oder Teilen davon, bei denen die ständige Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat und dem natürlichen Verschleiß unterliegen, trägt 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 sowie Bewegungsmelder. Bei Elektrogeräten gelten die angegebenen Fristen der Garantiepapire, 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 Gemeinschaftseigentum – 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

## 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 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 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 außerhalb der Wohnungen werden von den zuständigen Fachingenieuren abgenommen.

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



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. Diese Bau- u. Leistungsbeschreibung sowie die Aufteilungspläne sind Vertragsgrundlage.

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 Fens-tereinbau einschl. der Verglasung,
4. 10,5 % nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und nach Fertigstellung der Innenputzarbeiten, ausge- nommen Beiputzarbeiten,
5. 4,9 % nach Fertigstellung der Estricharbeiten sowie der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
6. 10,5 % nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten und nach Bezugfertigkeit so- wie Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
7. 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (welche sich nur auf den geschulde- ten 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 Ge- samtvergütung gestellt hat und die betreffende Erklärung dem Erwer- ber 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 gesi- cherte 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 Tatsa- chen, Annahmen und Schlussfolgerungen in Bezug auf seine persönlichen Verhältnisse selbst beurteilen, da die Hinweise in diesem Prospekt keinen Anspruch auf Vollständig- keit 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 be- urteilt 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 Wieder- verkauf 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 Insolvenzzrisikos. 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 vor- läufigen 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 Sach- verhalte ausgeführt. Alle Angaben beruhen auf den geltenden gesetzlichen Vorschriften, der derzeit bekannten Rechtsprechung, den gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältniss- en und der aktuellen Genehmigungsplanung.

Eine Haftung für künftige Veränderungen kann nicht übernommen werden, Irrtümer und Änderungen bleiben somit vorbehalten. Insbesondere Abweichungen von der Baube- schreibung, technische Änderungen, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführ- ungsart, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwen- dig erweisen und sich auch nicht erheblich wertmindernd auswirken, bleiben vorbehal- ten.

Dies gilt auch hinsichtlich Änderungen und Abweichungen der im Verkaufsprospekt ge- zeigten 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 Ver- käufer 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 darüberhinausgehende Zusagen zu machen.



SIE HABEN FRAGEN? KONTAKTIEREN SIE UNS:

**Ideal-Heim Wohnbau  
KOLLMAR GmbH**

Pestalozzistraße 8  
74199 Untergruppenbach

T 07131 702390  
F 07131 702309  
M [info@ideal-heim.de](mailto:info@ideal-heim.de)  
W [www.ideal-heim.de](http://www.ideal-heim.de)

*Wir bauen Ihr Zuhause - seit 1977.*