

Baubeschreibung Rohbau



1. Bauvorhaben

Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen für Wohnungseigentum.

2. Lage

Die Gemeinde Mainaschaff verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u. A. direkte Nahversorgungen und das Einkaufs- und Ärztecenter am Glockenturm).

In die Aschaffenburg Innenstadt gelangt man in ca. 10 Autominuten. Eine Stadtbushaltestelle, mit direkter Anbindung an den Aschaffenburg Bus- und Hauptbahnhof befindet sich nicht unweit des Objektes. Der Regionalbahnhof, mit Anbindung Richtung Aschaffenburg und Dieburg/Darmstadt, erreicht man problemlos zu Fuß. Die Autobahnanschlüsse BAB A 3 und BAB A 45 sowie die Schnellstraße B 469 liegen nur wenigen Fahrminuten entfernt.

3. Bauzeit

Fertigstellung und Übergabe wird im Kaufvertrag geregelt.

4. Eigentumsaufteilung

Die Aufteilung des Wohnungseigentums, einschließlich der Nutzungsrechte wird in den Aufteilungsplänen und in der Teilungserklärung geregelt.

5. Sonderwünsche und Eigenleistung

Sonderwünsche und Eigenleistungen werden im Kaufvertrag geregelt

6.1 Architekten- und Ingenieurleistungen

Komplette Architektenleistung des Verkäufers, mit allen notwendigen Fach- und Detailplanungen, die zur Gebäudeerstellung notwendig sind.

Komplette Statik mit allen zum Bau notwendigen statischen Angaben, Berechnung des Wärmeschutzes nach ENEC, Schallschutznachweis nach DIN 4109 brandschutztechnische Stellungnahme und Stellung des SiGeKo, soweit erforderlich.

Änderungen und Umlanungen im Wohnungseigentum verursacht durch Wünsche des Käufers, werden im Nachweis ausgeführt, soweit technisch und baurechtlich möglich.

Änderungen im Allgemeineigentum sind im Einzelfall zu prüfen und können nicht grundsätzlich umgesetzt werden.

Eine Verrechnung erfolgt ebenfalls auf Nachweis.

Baugenehmigungsgebühren und Einmessarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten. Sollten die Änderungswünsche des Käufers eine baurechtliche Tekturplanung erfordern, so gehen diese Kosten zu Lasten des Käufers.

6.2 Rohbauarbeiten

Ausführung der Rohbauarbeiten auf Grundlage der Vertragspläne und der Statik.

6.2.1 Baustelleneinrichtung

Einrichtung der Baustelle mit allen für die Baumaßnahme notwendigen Geräten, Maschinen und Anschlüssen, einschließlich Vorhaltung für die Bauzeit.

Bauzaun im Straßenbereich, einschließlich Reinigungsunterhaltung im erforderlichen Umfang. Evtl. Kosten für Straßensperrung und Fremdfächennutzung.

6.2.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube und Gräben, einschließlich Wiedereinbauen von geeignetem Erdmaterial im Arbeitsraum.

Schaffung eines tragfähigen Planums in der erforderlichen Höhenlage.

6.2.3 Entwässerungsarbeiten

Alle Entwässerungsleitungen im Erdreich werden als KG-Rohre verlegt.

Durchmesser nach Erfordernis der zu erwartenden Wassermengen.

Mindestdurchmesser 100mm, Mindestneigung 2% unterhalb der Gebäude.

Zusammenführung der Schmutz- und Regenwasserleitung auf dem Grundstück im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, aus der die Abwässer der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

Übergabe- und Kontrollschächte aus Betonfertigteilen mit geruchsdichten Deckeln, Belastungsklasse B.

6.2.3 Gründung

Das Gebäude wird mittels Betonfundamenten (Streifen- und Einzelfundamente) auf dem anstehenden gewachsenen Boden gegründet.

Die Vorbereitung des Gründungsniveaus erfolgt nach Maßgabe der DIN und den Erkenntnissen aus dem Bodengutachten.

Bewehrte Stahlbetonfundamente und konstruktiv bewehrte Bodenplatte auf doppelter PE-Folie. Bewehrung nach statischen Erfordernissen. Fundamente der Umlaufwand gemäß den Berechnungen und Vorgaben des Elektroplaners.

6.2.4 Geschossdecken

Stahlbetondecken als Glatdecken nach Statik über den Geschossen als Wohnnutzung. Teilweise auf Unterzüge gelagert zur Lastabtragung.

6.2.5 Treppen im Gebäude und Eingangsbereich

Stahlbetontreppen, nach Planung, geschalt oder Fertigteiltreppe

Treppenstufen mit Belag aus Granit oder Marmor nach Wahl des Verkäufers.

Der Belag der Treppen ist nicht Bestandteil und muss käuferseits ausgeführt werden.

Die Treppen werden schallschutztechnisch vom restlichen Gebäude entkoppelt.

6.2.6 Außenwände

Alle Außenwände ab Erdgeschoss werden mit Porenbetonsteinen in 36,5 cm errichtet.

Die Innenwände werden aus Kalksandstein in 17,5 cm oder 11,5 cm hergestellt

Die Wände werden nach statischer Vorgabe und Erfordernis hergestellt.

Erdberührte Außenwände ab Erdgeschoss werden mit einer bituminösen Dickbeschichtung gegen Feuchtigkeit geschützt.

Mauerwerkswände im Erdreich, bzw. direkt oberhalb des Erdreichs erhalten eine waagrechte Feuchtigkeitsabdichtung.

6.2.7 Innenwände

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und tragende Wände werden in Kalksandstein - Mauerwerk hergestellt. Die Stärke der Wände richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

Nicht tragende Wände werden in Kalksandstein hergestellt. In den Bädern, WC's und Küchen, soweit zur Abdeckung von Leitungen erforderlich, werden Vormauerungen bzw. Gipskartonwände als Sockel oder Ablage ausgeführt.

6.3 Zimmererarbeiten

Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Herstellung nach Statik.

Sämtliche Holzteile werden in Konstruktion-Vollholz oder Brettschichtholz ausgeführt.

6.4 Dachdecker- und Spenglerarbeiten

Dacheindeckung in Anthrazit, Form nach Wahl des Verkäufers. Vorgehängte Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlussbleche und Mauerabdeckungen in Zinkblech.

Die Dachflächen werden gemäß den Ergebnissen der EnEV-Berechnung gedämmt und erhalten eine Abdichtung.

6.5 Haustür, Fenster, Außenrollladen und Fensterbänke

Haustür

Aluminium, Anthrazit, mit Sicherheitsschloss, stabile Handhabe außen, Drücker innen, elektr. Türöffner, Wärmeschutz nach EnEV-Berechnung.

Fenster

Im gesamten Gebäude werden hochwertige Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff in weiß bzw. dunkelgrau mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut. Alle zu öffnenden Fensterelemente besitzen einen Drehkippsbeschlag.

Bei doppelflügeligen Fenster- / Fenstertürelementen ist eine Seite als Drehkippsbeschlag und die andere Seite als Drehflügel ausgeführt. Fenstertürelemente mit Absturzgefahr erhalten ein feststehendes Brüstungselement zur Absturzsicherung.

Hinweis: Bei Fenstertüren zum Balkon bzw. zur Terrasse kann es zu Stufenausbildungen kommen. Dies liegt an den erforderlichen Isolierungen, bzw. Anstauhöhen und damit verbundenen Aufbauhöhen innerhalb und außerhalb der Wohnung.

Rollläden

An allen Fenster- und Fenstertürelementen in den Wohnungen werden elektrisch gesteuerte Kunststoffrollläden mit zu den Fenstern passenden seitlichen Führungsschienen eingebaut. Die Rollläden werden alle direkt an den Fensterelementen bedient.

Innenfensterbänke

Innenfensterbänke sind nicht Bestandteil des Verkaufs und müssen bauseits ausgeführt werden.

Außenfensterbänke

Aluminium-Fensterbänke, mit seitlicher Aufkantung in der Farbe der Außenseite des Fensters. Die Fensterbänke werden sichtbar geschraubt und erhalten unterseitig eine Antidröhnbeschichtung.

6.6 Putzarbeiten, Trockenbau und Außenfassade

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

Innenputz

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

Trockenbau

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.7 Estricharbeiten

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.8 Heizung

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.9 Sanitäre Installation

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.10 Elektroinstallation

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.11 Fußbodenbelag

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.12 Wandfliesen Wohnungen

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.13 Innentüren / Schreinerarbeiten

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.14 Tapezier- und Malerarbeiten

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.15 Schlosserarbeiten

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

6.16 Außenanlagen

Diese Position ist nicht Bestandteil des Verkaufs und muss käuferseits ausgeführt werden.

7. Übernahmefertigstellung

Es ist eine förmliche Abnahme vereinbart.

Der Einzug einschließlich Einbau der Küche, Einbaumöbel etc. kann erst nach Abnahme erfolgen.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr und hat erst nach Absprache mit dem Verkäufer zu erfolgen. Ein Versicherungsschutz besteht nur, wenn der Baustellenbesuch erforderlich ist und gemeinsam mit dem Bauleiter des Verkäufers erfolgt.

8. Sonstiges

Beim Schallschutz des Gebäudes wird die Schallschutzklasse I (gem. DIN 4109) zugrunde gelegt.

Elastisch ausgeführte Anschlagfugen im Fliesen- und Natursteinbereich, Wand und Boden sowie ähnliche Verfugungen im Bereich Wand und Decke werden nach DIN 52460 als Wartungsfugen ausgeführt.

Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranz und innerhalb der Regeln der Baukunst sowie aus technischen Gründen oder auf Anweisung einer Behörde behält sich der Verkäufer vor.

Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Für Anlagenteile, für die üblicherweise eine regelmäßige Wartung erfolgen muss, ist diese von der Verwaltung auszuführen, bzw. ein Wartungsvertrag abzuschließen (insbesondere freibewitterte Holzteile, Heizung, Tauchpumpen, Aufzugsanlage und sonstige maschinelle Einrichtungen).

Bei Nichteinhaltung der Wartungsvorschriften erlischt u. U. die Garantie.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen, Pflanzungen, Waschmaschinen, Trockner, Küchen usw. sowie über die Baubeschreibung hinausgehende sanitäre Einrichtungsgegenstände dienen nur als Orientierung und sind keinesfalls im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für evtl. auf den Plänen vorhandene Bepflanzung im Außenbereich. Ebenso sind eingezeichnete Anschlagrichtungen von Türen unverbindlich.

In einigen Küchen, Bädern und WC 's können die nach DIN 18022 empfohlenen Mindestabstände zwischen den Stellflächen von Küchen / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden nicht ganz eingehalten werden.

Die Formulierungen „oder“ bzw. „es bleibt vorbehalten“ oder „gleichwertig“ oder ähnlich sagen aus, dass sich der Verkäufer die Möglichkeit offenhält, zwischen verschiedenen Alternativen zu wählen.

Die Lage von Anschlüssen (z.B. Spüle in der Küche, Waschmaschinenstellplatz usw.) und sanitäre Gegenstände dienen nur der Orientierung und kann während der Bauphase (bis zu einem gewissen Zeitpunkt) noch verändert werden. Die Lage dieser wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

Die Mülltonnen und die Telefonanschlüsse sind durch die Wohnungseigentümer /Gemeinschaft auf ihre Kosten zu bestellen. Einen gemeinsamen Abstellplatz für Mülltonnen wird errichtet.

Wohnungen, Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden besenrein übergeben. Fenster, Fliesen und sonstige Oberflächen bedürfen noch einer Reinigung durch die Käufer vor Ingebrauchnahme.

In einem Neubau entweicht Luftfeuchtigkeit innerhalb der ersten Jahre. Auf ausreichende Lüftung (Stoßlüftung) und Heizung ist besonders zu achten, da ansonsten Schimmelbildung (trotz bester Wärmeisolierung) auftreten kann. Bei Möbelstücken an Außenwänden, insbesondere an den Anbauwänden, ist auf einen ausreichenden Abstand (ca. 10cm) zu achten, damit eine gute Hinterlüftung stattfinden kann.

9. Versicherungen

Das Gebäude und seine Teile sind während der Bauzeit komplett versichert. Seitens des Verkäufers werden für die Bauzeit folgende Versicherungen abgeschlossen:

- Brandversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauleistungsversicherung