

**VILLA ESTRELIA**  
**NEUBAU MIT ACHT EXKLUSIVEN  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**

---

Baubeschreibung

## **Allgemeines**

Alle nachstehend aufgeführten Bauleistungen werden nach den Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt. Das Gebäude wird als gut ausgestattetes, modernes Neubauobjekt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften erstellt. Abweichungen können aufgrund verkehrs-, brandschutz-, denkmalschutzrechtlicher und anderer behördlicher Auflagen und Vorschriften notwendig werden.

### **1 Erdarbeiten und Entwässerung**

Der Erdaushub erfolgt maschinell. Wieder verwendbares Material wird seitlich gelagert, der Rest abgefahren. Innerhalb der aufzubringenden Kiesschicht werden die Entwässerungsleitungen verlegt.

## **2 Rohbau**

### **2.1 Bodenplatte, Tiefgarage, Keller und Abdichtungsarbeiten**

Die Bodenplatte wird nach Angaben des Tragwerkplaners aus Stahlbeton ausgeführt. Ein Fundamentanker als Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften wird eingebaut. Die Abdichtung der Außenwände im Tiefgarage/Kellergeschoß erfolgt mit Dichtungsschlämme auf mineralischer Basis. Kellerlichtschächte aus Kunststoff auf Sickerschicht, falls erforderlich.

### **2.2 Maurerarbeiten**

Außenwände und tragende Innenwände des Tiefgarage/Kellergeschosses werden in Kalksandstein oder Stahlbeton ausgeführt. Die Außenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

werden aus Kalksandstein  $d = 17,5 \text{ cm}$  mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt. Die nichttragenden Innenwände werden aus Porenbeton (Gasbeton), 11,5 cm dick, oder in Trockenbauweise (doppelt beplankt) errichtet. Mauerkanten und Ecken sind mit Kantenschienen versehen. Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mit Metallgitterwänden.

### **2.3 Estricharbeiten**

Alle Geschosse erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich mit Trittschalldämmung und notwendiger Wärmedämmung einschl. Randstreifen. Die Kellerräume neben dem Treppenhaus erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung. Die Kellerräume neben der Tiefgarage Nr. 3, 6, 7 und 8 erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trennlage. Die Tiefgarage einschließlich Rampe erhalten einen Verbundestrich mit Farbbeschichtung.

### **2.4 Fassade/Außenputz**

Die Außenwandbekleidung wird als Wärmedämmverbundsystem mit farbigem Außenputz mit mittlerer Körnung bzw. Holzverkleidung entsprechend der Energieeinsparverordnung ausgeführt.

### **2.5 Innenwände**

Die Innenwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten einen 1-lagigen Gipsputz. Die Kellerwände/Tiefgaragenwände werden mit Kalkzementputz versehen.

### **2.6 Decken**

Die Fertigteildecken im Geschossen (außer Keller/Tiefgarage) werden verspachtelt (im Stoßbereich) und mit Malervlies tapeziert und anschließend mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

## **2.7 Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten**

Das Dach wird als massives Flachdach (Stahlbeton) ausgeführt. Die Dachdeckung erfolgt mit besandeter Bitumenschweißbahn. Darunter wird eine Gefälledämmung nach der Energieeinsparverordnung mit Dampfsperre eingebaut. Die Abdeckung der Attika-Brüstung erfolgt in Zinkblech aus Titanzink. Die Entwässerung des Daches erfolgt entweder über Innenentwässerung oder über Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink.

## **2.8 Balkone**

Die Balkone werden aus Stahlbeton, Unterseite und umlaufende Aufkantung in Sichtbeton, mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken ausgeführt. Die Balkongeländer werden aus feuerverzinktem Stahl mit Farbanstrich hergestellt. 3 Treppen und Rampe Tiefgarage Die Treppenläufe im Treppenhaus vom Kellergeschoss/Tiefgarage bis zum Dachgeschoss werden aus Stahlbeton, Unterseite und umlaufende Aufkantung in Sichtbeton, mit Schallentkopplung von den Wohnungstrennwänden bzw. mit schwimmenden Estrich auf den Podesten, hergestellt. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Granit, Sorte Rosa-Beta oder gleichwertig belegt. Die Treppen- und Podestgeländer werden aus Edelstahl hergestellt. Die Rampe zur Tiefgarage wird in Stahlbeton ausgeführt.

## **4 Aufzug**

Es wird ein Aufzug für 6 Personen, Tragkraft 450 kg, mit Durchlader eingebaut. Ausführung in Edelstahl.

## **5 Fenster**

Es werden Holzfenster mit 2-Scheiben- Isolierverglasung (k-Wert = 1,0 Glas) eingebaut. Sie erhalten Beschläge aus Edelstahl oder Chrom(matt) Fabr. Hoppe oder ähnlich. Alle zu öffnenden Fenster sind mit Dreh-Kipp-Funktion ausgestattet. Die Fenster mit rechteckiger Form im Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten außenliegende Jalousien mit elektrischem Antrieb als Sonnenschutz. Innenfensterbänke aus Marmor oder Granit d = 3 cm. Kellerfenster aus Kunststoff oder Holz.

## **6 Türen**

Die Hauseingangstür aus Aluminium erhält einen elektrischen Türöffner, Profilzylinder, Türschließer und Wechselsprechanlage. Die Wohnungseingangstüren werden als Vollspantürblatt in Klimaklasse II (Schalldämmwert mind. = 37 dB), selbstschließend, ausgeführt und erhalten eine 3-fach Schließung. Die Innentüren werden als Vollspanntüren, weiß lackiert eingebaut, Türblätter von WC's erhalten WC-Schlösser. Es werden Beschläge aus Edelstahl oder Chrom(matt) eingebaut, Klinke und Knauf nach Möglichkeit in Form und Farbe einheitlich, Fabrikat Hoppe oder ähnlich. Die Kellereingangstüren und Türen zur Tiefgarage werden vorschriftsmäßig als Brandschutztüren T-30 ausgeführt. Die Türen erhalten eine Sicherheitsschließanlage, passend für alle Nebentüren und Gemeinschaftsraamtüren.

## **7 Malerarbeiten**

Die Wände in allen Räumen werden mit Glasgewebe tapeziert und weiß oder abgetönt gestrichen. Die Decken in allen

Geschossen bekommen einen Dispersionsanstrich. Fertigteildecken siehe Pkt. 2.6. Die Treppenhauswände werden mit Capa-Dekor-Putz von Caparol beschichtet. Kellerwände und -decken werden weiß gestrichen; die Kellerböden erhalten einen staubbindenden Anstrich. Sichtbeton- und Sichtputzteile werden gestrichen, Holzelemente werden offenporig behandelt.

## **8 Fliesen**

Alle Bäder und WC's werden türhoch mit Fliesen belegt, der Fußboden wird diagonal gefliest, I Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis: 35,- €/m<sup>2</sup>. Die Wände der Kochnischen erhalten im Bereich der Installationswände einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel, I Sortierung nach Bemusterung, Materialpreis: 35,- €/m<sup>2</sup>. Die Böden der Wohnzimmer einschl. Kochnische, Diele und Vorräume erhalten Fliesenbelag (Feinsteinzeug), diagonal verlegt, I Sortierung nach Bemusterung Materialpreis 30,- €/m<sup>2</sup>. Wandecken, Bodenfugen und Objektanschlüsse werden dauerelastisch ausgefugt.

## **9 Bodenbeläge**

Die Schlafräume erhalten Parkettfußboden in Buche oder Eiche als Fertigparkett, Wandanschluß durch Sockelleiste passend zum Fußboden.

## **10 Haustechnische Gewerke**

### **10.1 Elektroinstallation**

Die Elektroinstallationen werden nach gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften ausgeführt. Installationen werden mit Mantel- und Steigleitungen unter Putz verlegt und eine erforderliche Elektro-Unterverteiler mit automatischen Sicherungselementen angebracht. Der Zählerschrank wird im

Keller installiert. Jede Wohnung erhält einen Hauptschalter für die gesamte Elektroinstallation mittels Chipkarte im Flur bzw. unmittelbar an der Wohnungstür. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zur Haustür mit elektrischem Türöffner. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte geerdet. Als Steckdosen, Schalter etc. kommt ein Markenfabrikat reinweiß zur Ausführung.

Kochnische: 1 Deckenauslass und Ausschaltung mit kombinierter Steckdose,1

E-Herd Anschluß, 4 Steckdosen im Arbeitsbereich, 1

Elektroanschluß über dem Herd, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 Anschluß für Kühlschrank /Tiefkühlschrank.

Flur: 1 Deckenauslaß mit Wechselschaltung, 1 Steckdose unter dem

Schalter. Bei Fluren mit Diele und Vorraum 2 Deckenauslässe.

Wohn-Zi: 1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 6 Steckdosen, 1 Anschlußdose

Antenne und Telefon

Schlafräum: 1 Deckenauslaß mit Wechselschaltung, 4 Steckdosen, 1

Anschlußdose Antenne und Telefon (nur Leerrohr).

Bad/Dusche: 3 Einbaustrahler (Spots) mit Ausschaltung, 1 Wandauslaß über

dem Waschbecken mit Ausschaltung, 1 Steckdose beim Waschbecken,

WC 2 Einbaustrahler (Spots) mit Ausschaltung, 1 Wandauslaß über dem

Waschbecken mit Ausschaltung, 1 Steckdose beim Waschbecken.

Keller 1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Terrasse/

Balkon 1 Stück Wandleuchte mit Schalter, 1 Steckdose (im EG abschaltbar).

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume wie Kellergang und Treppenhaus wird mit Wechselschaltern oder Tastern, zum Teil über Zeitschaltuhren, geliefert. Im Haus- und Hofeingang wird Außenbeleuchtung installiert. Die Außenbeleuchtung ist mit Bewegungsmelder auszustatten (Bemusterung). Die Beleuchtungskörper in allen Wohnungen (außer Bäder und WC's) sind vom Nutzer einzubauen. Die Elektrounterverteilungen werden in den Fluren der Wohnungen installiert (Unterputz). Es sind Deckenhaken für die Lampen mit einzubauen.

### **10.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen**

Es werden Abwasserleitungen in den erforderlichen Dimensionen rückstausicher eingebaut und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das Leitungsnetz wird im Warm- und Kaltwasserbereich in Kunststoff hergestellt. Diese Leitungen werden isoliert. An der Außenwand zum Garten werden 2 Wasserhähne (abschließbar) angebracht. Alle Einrichtungsgegenstände, wie Armaturen, Bade/Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten- und Handwaschbecken sind deutsche Markenfabrikate (Farbe weiß). Die Einrichtungsgegenstände sind gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten anzuordnen, einschl. Waschmaschinen-Anschluß.

Badewannen: Einbauwanne, Fabrikat KALDEWEI Stahlblech, ca. 170 x 75 cm, oder gleichwertig, mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe Eurostyle verchromt. Exenter - Ablaufgarnitur, Brausegarnitur Relexa-Plus SINGLE chrom, Badetuchhalter in Chrom.

Duschen: Fabrikat KALDEWEI Stahlblech, 80 x 80 cm, oder gleichwertig, mit Thermostat- Brausebatterie, Fabrikat Grohe Grohtherm 3000 verchromt. Brausegarnitur Relexa-Plus Exquisit chrom mit verstellbarer Brausekopfhaltung. Badetuchhalter in

Chrom, Duschtrennwand aus Echtglas.

Toiletten: Tiefspülklosette, Fabrikat Keramag oder gleichwertig, mit weißem Kunststoffstoffsitz und Deckel. Die Toiletten sind als Vorwandinstallation auszuführen, Papierspender und Toilettenbrüste in Chrom, Spiegel. Innenliegende WC's und Bäder erhalten eine elektrische Zwangsentlüftung (relaisgesteuert).

Waschtische: Unterbau-Kristallporzellan-Waschtisch, Fabrikat Keramag oder gleichwertig, ca. 55 cm breit eingelassen in einer Naturstein- oder Kunststeinplatte L/B = 70/50 cm, mit Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat Grohe, Eurostyle, chrom, Exenter-Ablaufgarnitur, Porzellan- oder Glas-Ablageplatte bzw. keine bei Vorwandinstallation, doppelter Handtuchhalter in Chrom, Spiegel. Im WC Kristallporzellan-Waschtisch, Fabrikat Keramag oder gleichwertig, 45 cm breit, mit Einhebel-Mischbatterie, Fabrikat F.Grohe, Eurostyle, chrom, Exenter- Ablaufgarnitur, Porzellan- oder Glas-Ablageplatte bzw. keine bei Vorwandinstallation, Handtuchhalter in Chrom, Spiegel.

Kochnischen: Anschlußmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluß.

### **10.3 Heizungsinstallation**

Es wird eine zentrale Warmwasserheizung mit Gasfeuerung mit Brennwerttechnik, Raumtemperaturen nach DIN 4701, einschließlich Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden. In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird. Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä.), für die die

Gewährleistungsfristen entsprechend der VOB bzw. die Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche. Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums. Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbeläge, Fliesen etc., in Abstimmung mit dem Käufer oder seines bevollmächtigten Vertreters. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand des Jahres 2008 sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Die Anerkennung

der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlassung von Steuervorteilen kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten. Brauchwasserbereitung mit Zirkulationspumpe im Kellerbereich montiert. Kessel und Boiler der Marke Junkers oder gleichwertig. Das Treppenhaus im Untergeschoss wird mit einem Flachheizkörper mit Thermostat ausgestattet. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, raumweise regulierbar mit Thermostatschalter. Wärmeverbrauchserfassung erfolgt über Wärmemengenzähler. Es wird in den Bädern zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone installiert. Rohrleitungen in Kupferrohr oder Kunststoff mit Schutzmantel werden unter dem Estrich verlegt, freiliegende Leitungen im Kellergeschoß wärmegeklämt.

### **11 Außenanlagen**

Die Grünflächen im Gemeinschaftseigentum werden angelegt und bepflanzt. Die außerhalb des Gebäudes liegende Tiefgaragendecke wird begrünt. Die Freiflächen/Wege werden mit Rasenborden begrenzt und mit Betonsteinplatten oder Pflaster belegt. Die Pflanzflächen werden mit Mulch abgedeckt und von den Rasenflächen deutlich abgestochen bzw. abgegrenzt. Die Müllbox, gesäumt von imprägnierten Holzbohlen oder Gittern, wird mit Rankpflanzen versehen. Die Zaunanlage wird neu errichtet. Nach Abschluß der Bauarbeiten und vor Übergabe der Häuser wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt. In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar und Ausstattungsgegenstände sind nicht im Lieferumfang enthalten, sofern dies nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

## **20. Schlussbestimmungen**

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden. In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird. Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und läuft über 5 Jahre. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z.B. Heizungsanlagen, Leuchtstoff- bzw. Glühlampen, Türsprechanlagen u.ä.), für die die Gewährleistungsfristen entsprechend der VOB bzw. die Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Die Gewährleistungsfrist für Arbeiten am Grundstück beträgt 1 Jahr. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen, nach den Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen, fachkundig nachbehandelt werden. Anderenfalls entfällt jeder Anspruch auf die Gewährleistung. Risse im Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Kanal- und

Leitungsgräben werden mit Baugrubenaushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist technisch nicht möglich und rechtfertigt keine Gewährleistungsansprüche. Die Gewährleistungsfrist beginnt jeweils ab dem Tag der Übergabe des Sondereigentums. Die Festlegung der Materialien erfolgt bezüglich der Farb- und Materialauswahl, z.B. Bodenbeläge, Fliesen etc., in Abstimmung mit dem Käufer oder seines bevollmächtigten Vertreters. Obwohl alle Angaben und Darstellungen in diesen Unterlagen dem gegenwärtigen Informationsstand des Jahres 2008 sowie den gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen entsprechen und mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, können sich dennoch Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung sowie in der Auffassung der Finanzverwaltung oder der Gerichte bezüglich der steuerlichen und zivilrechtlichen Würdigung des zugrunde liegenden Sachverhaltes ergeben. Die Anerkennung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Folgen erfolgt durch die Finanzverwaltung. Eine Gewähr für die Erlassung von Steuervorteilen kann daher nicht übernommen werden. Bitte lassen Sie sich dazu entsprechend Ihrer persönlichen Situation von Ihrem Steuerberater fachgerecht beraten.