

ATTRAKTIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN

Weil der Bedarf an attraktiven Eigentumswohnungen in Jena immer noch sehr groß ist, planen, bauen und vermarkten wir Mehrfamilienhäuser in bevorzugten Wohnlagen. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung gilt als Orientierung für die Bauleistungen in unseren Wohnanlagen. Für jedes Baukörperobjekt wird diese Bau- und Leistungsbeschreibung präzisiert und als Bestandteil der Teilungserklärung notariell beurkundet.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG vom 01.05.2013

0. LEISTUNGSUMFANG

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung (BLB) enthält die Standardleistungen zum Bau von Mehrfamilienhäusern.

Für im Endzustand sichtbare Bauteile innerhalb der Wohnung erhält jeder Käufer die Möglichkeit der **Bemusterung**. Das betrifft Fliesen, Bodenbeläge, Innentüren, Malerarbeiten sowie Sanitärgegenstände, Schalter und Steckdosen. Dabei entscheidet er über Farbe, Form, Struktur, Oberfläche u.ä.

Die in dieser BLB enthaltenen Preisangaben sind **Material-Bruttopreise**.

Alle nachfolgend unter „**Sonderwunsch**“ aufgeführten Leistungen gelten nicht als Standard und sind als Sonderwunsch zu vereinbaren.

1. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Alle für den Bau des Gebäudes notwendigen Maßnahmen der Baustelleneinrichtung sind im Leistungsumfang enthalten. Gleiches gilt für die Bereitstellungs- und Verbrauchskosten von Baustrom und Bauwasser.

2. ERDARBEITEN UND ROHBAU

Die Erdarbeiten umfassen alle Tiefbauarbeiten, wie Mutterbodenabtrag, Baugrubenaushub, Verfüll- und Geländeregulierungsarbeiten bis zum geplanten Geländeniveau sowie Abfuhr und Deponie des überschüssigen Aushubs.

Die Schmutz- und Regenwassergrundleitungen werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das Fundament wird als Stahlbeton-Bodenplatte erstellt und frostfrei gegründet.

Die Innen- und Außenwände werden entsprechend statischer Berechnung bevorzugt als Massivwände, ansonsten in Holzständer- oder Trockenbauweise ausgeführt.

Die erdberührenden Außenwandflächen erhalten eine Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser.

Die Geschossdecken sind aus Stahlbeton. Die Deckenfugen auf den Deckenunterseiten werden tapezierfertig für Rohfasertapete verspachtelt und verschliffen.

3. DACH

Das Dach wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion nach statischer Berechnung ausgeführt. Alle äußeren sichtbaren Holzteile werden gehobelt und farbig gestrichen.

Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer werden mit einer Abdichtung aus Kunststoffbahn versehen.

Stark geneigte Dächer erhalten eine Abdeckung aus Betondachsteinen auf einer Unterspannbahn. Alle erforderlichen Dachdurchführungen sowie Dunstrohrdachaufsätze sind im Leistungsumfang enthalten.

Dachrinnen, Fallrohre, Maueranschlüsse und Abdeckungen werden in Titanzink und die Standrohre in verzinktem Stahl ausgeführt.

4. FENSTER, HAUSTÜR UND FENSTERBÄNKE

Die **Fenster** werden als weiße Kunststofffenster mit weißen Kunststoffgriffen ausgeführt. Sie besitzen eine **Dreischeibenisolierverglasung**. Die Fenstermontage erfolgt luftdicht nach RAL-Empfehlung.

Die **Hauseingangstür** ist mit einer elektrischen Türöffnung einschließlich einer Drückergarnitur ausgestattet. Jede Wohnung erhält 3 Schlüssel zur Hauseingangstür.

Für die **Briefkastenanlage** werden 2 Schlüssel je Wohneinheit übergeben.

In den Wohnungen werden die Innenfensterbänke in Naturstein Crema Valencia (Stärke: ca. 2 cm) und die Außenfensterbänke in Aluminium EV 1 mit Antidröhnstreifen ausgeführt. Die Innenfensterbrüstung in den Bädern werden mit Fliesen belegt.

Sonderwunsch:

- Innenfensterbänke aus anderem Material

5. ROLLLÄDEN UND SONNENSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten manuell bedienbare Rollläden mit Kunststoffpanzer. Bei Fensterbreiten von über 2,2m werden diese Rollläden elektrisch betätigt.

Falls aus statischen oder gestalterischen Gesichtspunkten die Rollläden nicht in die Wände integriert werden können, werden diese außen sichtbar als Vorsatzrollläden ausgeführt.

Sonderwunsch:

- Elektroantrieb für Rollläden
- Markisen

6. TREPPEN

Die Treppen im Treppenhaus werden als Stahlbetontreppenläufe mit Fliesen-, Platten- oder Natursteinbelag sowie einem Metallgeländer ausgeführt.

7. INNENTÜREN

Die **Innentüren der Wohnungen** werden mit glattem Röhrenspanblatt mit kratz- und stoßfester Oberfläche durch Melaminharzbeschichtung in Holzdekornachbildung (Buche), Rundkante an Blatt und Zarge, dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung sowie mit einer Drückergarnituren in Edelstahl (Fabr.: HOPPE, Typ: Trondheim) ausgeführt.

Eine Tür mit großem Glasausschnitt (LA-DIN) gehört zum Leistungsumfang.

Wohnungseingangstüren werden als Vollspanblatt mit kratz- und stoßfester Oberfläche durch Melaminharzbeschichtung in Holzdekornachbildung (Buche), Beschlag mit Knauf außen, selbstschließend und mit Profilzylinderschloss sowie Spion ausgeführt. Zur Wohnung werden dem Erwerber 3 Schlüssel übergeben.

In den Bereichen mit Gemeinschaftseigentum und Funktionsräumen:

- Brandschutztüren nach Vorschriften
- Abstellräume außerhalb der Wohnungen als Stahlgittertrennwände mit Gittertüren

Sonderwunsch:

- Schiebetüren oder Ganzglastüren
- andere Dekore oder Beschläge der Innentüren
- weitere Türen mit Glasausschnitt

8. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt in allen Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz.

Der Zählerschrank mit Elektrozählern für die Wohnungen und für die Gemeinschaftsanlage wird im Kellergeschoss installiert.

Jede Wohnung erhält einen Unterverteilerkasten mit zugehörigen FI-Schutz- und Leitungsschutzschaltern für die einzelnen Stromkreise.

Unterputzschalter und -steckdosen werden in weiß bzw. cremefarben (Fabr.: Busch/Jäger) ausgeführt.

Das Haus erhält eine zentrale SAT-Anlage. Für die Verteilung des Signals werden die Zuleitungen in jede Wohnung geführt.

Die Räume in den Wohnungen sind folgendermaßen ausgestattet:

Wohnzimmer:

- 2 Lichtauslässe mit Serienschaltung, 8 Steckdosen, 1 Anschlussdose für TV, 1 Telefondose

Schlafzimmer:

- 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 5 Steckdosen,

Kinder- und Arbeitszimmer:

- je 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 6 Steckdosen, 1 Anschlussdose für TV, 1 Telefondose

Sonstige Zimmer:

- je 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 4 Steckdosen

Küche:

- 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 10 Steckdosen,
- 1 Herdanschluss (Extra-Stromkreis),
- 1 Geschirrspülmaschinensteckdose (Extra-Stromkreis)

Bad:

- 2 Lichtauslässe (Decke und Wand),
- 2 Schalter, 2 Steckdosen

Gäste-WC:

- 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose

Aufstellraum für Waschmaschine:

- 1 Waschmaschinensteckdose (Extra-Stromkreis)

Flur innerhalb der Wohnung:

- 1 Lichtauslass bzw. bei Flurlängen von mehr als 7m: 2 Lichtauslässe,
- 2 Wechsel- und 1 Kreuzschalter,
- 1 Steckdose

Wechselsprech- und Klingelanlage:

- je Wohnung 1 Wechselsprechstelle mit Klingelsignal und Türöffnertaste im Flur,
- je 1 Klingeltableau an Haustür und Wohnungstür

Abstellraum innerhalb der Wohnung:

- je 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose

Abstellraum außerhalb der Wohnung:

- je 1 Lichtauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose

Balkon, Terrasse und Dachterrasse:

- 1 Wandleuchte mit Lichtauslass (außen),
- 1 Schalter (innen)
- 1 Feuchtraumsteckdose (bei vom Gelände zugänglichen Terrassen von innen abstellbar)

Außenbeleuchtung:

- im Bereich von Hauseingang und Zufahrt,
- Schaltung über Bewegungsmelder oder zeitgesteuert

Treppenhausbeleuchtung:

- je 1 Leuchte pro Podest, durch Taster mit Zeitrelaissteuerung oder Bewegungsmelder

Flurbeleuchtung im Bereich der Abstellräume:

- über Leuchten durch Taster mit Zeitrelaissteuerung oder Bewegungsmelder

Kinderwagen- und Fahrradraum:

- 1 Deckenleuchte mit Lichtauslass und Schalter

Rauchwarnmelder (batteriebetrieben)

- werden angeordnet in Kinderzimmern, im Schlafzimmer und in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Die Installation erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Mietvertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z.B. Extern, Ista, Techem, o.ä.).

Sonderwunsch:

- zusätzliche Elektroinstallation
- andere Fabrikate oder Farbünsche beim Schalterprogramm
- Überspannungsschutz mit Feinschutz

9. SANITÄRE INSTALLATION

Die Installation aller Kalt-, Warmwasser-, Abwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt in Mehrschichtverbund- oder Kunststoffrohr. Die Wasser- und Abwasserleitungen in den Wohnräumen werden verdeckt, schall- und wärmegeämmt verlegt.

Die Installation der notwendigen Kalt- und Warmwasserzähler erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Mietvertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z.B. Extern, Ista, Techem o.ä.).

Die Sanitärräume in den Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Bad:

- 1 **Acrylbadewanne** 170x75 cm
- 1 Einhebelmischbatterie (Aufputz) zur Wannenbefüllung mit Handbrause und Schlauch für Kalt- u. Warmwasser mit Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 **Acryl**-Duschwanne 90x90 cm mit Wannenträger
- 1 Duschtrennung aus **Acrylglas** mit silberfarbenen Profilen
- 1 Einhebelmischbatterie mit Duschgestänge, Schlauch und Handbrause
- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Vorwandelement und Unterputz-Spülkasten mit Spartaste
- 1 Kunststoffstuhlsitz und -deckel mit Metallscharnieren
- 1 Waschtisch 60 cm breit, wandhängend an Vorwandinstallation
- 1 Einhebel-Mischbatterie mit Zugknopf, Ab- und Überlaufgarnitur
- 1 Waschmaschinenanschluss (Kaltwasser) mit Unterputzsiphon

Gäste-WC: (nur wenn geplant)

- 1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Vorwandelement und Unterputz-Spülkasten mit Spartaste
- 1 Kunststoffstuhlsitz und -deckel mit Metallscharnieren
- 1 Einzelraumlüfter mit Nachlaufschaltung.
- 1 Handwaschbecken 45 cm breit
- 1 Einhebelmischbatterie mit Zugknopf, Ab- und Überlaufgarnitur

Die **Sanitärerker** werden in weiß ausgeführt. Alle Armaturen sind verchromt.

Küche:

Die Küche erhält je einen Anschluss Kalt- und Warmwasser für die Spüle, ein Eckventil für den Geschirrspüler und einen Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

Sonderwunsch:

- andere Farben, Formen oder Größen der Sanitärerker und Armaturen
- Echtglas-Duschtrennung
- bodengleiche Dusche

10. HEIZUNGSINSTALLATION UND LÜFTUNG

Zur Beheizung und Warmwasserbereitung wird eine **Gasbrennwerttherme mit Solaranlage oder eine Luftwärmepumpe** installiert.

Jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteilerkasten. In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung eingebaut. Das Bad wird zusätzlich zur Fußbodenheizung mit einem weißen **Handtuchheizkörper** mit Thermostatregelung ausgestattet.

Die Installation der notwendigen Heizkostenerfassungsgeräte erfolgt auf Basis eines noch abzuschließenden Mietvertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und einer Fachfirma (z.B. Extern, Ista, Techem, o.ä.).

Das Gebäude erhält eine **bedarfsgeführte Abluftanlage**. Der zentrale Ventilator wird auf dem Dach angeordnet. In die Fensterrahmen der Wohnräume werden feuchtegeführte Zuluftelemente eingebaut. Die Bäder, Gäste-WC's und Küchen werden mit feuchtegeregelten Abluftelementen ausgestattet.

Sonderwunsch:

- Elektro-Heizpatrone für Badheizkörper

11. VERPUTZ - UND ESTRICHARBEITEN

Innenputz:

Die Wände der Wohnräume erhalten einen für Raufasertapete geeigneten Putz.

Außenputz:

Der Außenputz ist ein armierter Putz auf einer Fassadendämmung. Der Oberputz wird als Strukturputz hergestellt.

Estrich:

Die Wohnräume erhalten einen Heiz-Zementestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung.

12. TROCKENBAUARBEITEN

Nichttragende Wände werden in Metall- oder Holzständerbauweise mit Gipskartonbauplatten erstellt.

Vorwände für wandhängende Sanitärgegenstände (ca. 1,20 m hoch) und die erforderlichen Installations-schächte sind im Leistungsumfang enthalten.

Die **Dachunterseiten** (Dachschrägen) erhalten eine Dampfbremse sowie eine Verkleidung aus Gipskartonplatten auf einer Unterkonstruktion. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle gemäß EnEV-Nachweis angeordnet.

Sonderwunsch:

- Herstellung einer waagerechten Decke unter der Dachschräge

13. FLIESENARBEITEN

Wandfliesen:

Die **Bäder** werden ca. 2,0m hoch gefliest, die **Gäste-WC's** bis ca.1,6 m Höhe.

Die **Küchen** erhalten einen 0,6 m hohen Fliesenspiegel bis 5,0 m Gesamt-Länge.

Bodenfliesen:

Die Bäder, WC's und Küchen erhalten Bodenfliesen, in den Küchen mit zugehörigen Sockelfliesen. Die Fliesen werden in gerader Verlegart verlegt. Der Materialpreis der Wand- und Bodenfliesen beträgt **20,- € / m²**.

Sonderwunsch:

- zusätzliche Bordüren, Mosaik- oder Dekorfliesen
- andere Verlegearten (versetzt, diagonal, nach Muster)
- Eckprofile aus Metall
- Naturstein
- Verlegung groß- oder kleinformatiger Fliesen

14. BODENBELÄGE

Die Fußböden in den Wohnungen (außer Bäder, Küchen und WC's) werden mit **Laminat** (Materialpreis: **15,00 € / m²**) einschließlich Sockelleisten belegt.

Sonderwunsch:

- andere Fußbodenbeläge (wie Parkett, Kork, Fliesen, Textil- oder Kunststoffbelag)

15. MALERARBEITEN

Die Wände und Decken in den Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert und mit weißer oder leicht abgetönter Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände in den Treppenhäusern erhalten Glasfasertapete mit Struktur und deckendem Anstrich.

In allen Gemeinschafts-, Abstell- und Haustechnikräumen sowie den Fluren erhalten die Wände und Decken einen weißen Anstrich.

Sonderwunsch:

- Struktur-, Muster- oder glatte Tapeten
- stärkere Tönung
- farbliche Absetzung innerhalb eines Raumes
- Untergrundvorbereitung für andere Tapeten

16. AUFZUG

Das Gebäude erhält einen Aufzug mit barrierefrei zugänglichen Stationen vom Hauseingang im Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss bzw. bis in das Untergeschoss.

17. BALKONE, TERRASSEN

Die **Balkone** werden in einer massiven Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

Die **Balkone** bzw. **Dachterrassen** erhalten Metallgeländer mit farbiger oder milchiger Glasfüllung, Entwässerung und einen Holzbohlenbelag.

Terrasse

Die Terrasse wird in Altstadt-pflaster (Farbe: Gelbsand) ausgeführt.

18. AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen werden entsprechend Darstellung im Lageplan hergestellt. Dazu gehören:

Zufahrt und Mülltonnenstellplatz:

Die Zufahrt und die Zuwegung zum Hauseingang sowie der Müllstellplatz wird mit grauem Betonpflastersteinen ausgeführt.

PKW-Stellplätze

Die PKW-Stellplätze werden mit offenem Belag (z.B. mit Splitt gefüllte Rasengittersteine) auf erforderlichen Unterbau ausgeführt.

Garagen

Einzelgaragen erhalten ein manuell bedienbares Schwingtor, Tiefgaragen eine elektrisch bedienbare Toranlage mit einer Fernbedienung je Stellplatz.

Sonderwunsch:

- elektrisch betriebenes Garagentor bei Einzelgarage

Freiflächen

Nicht befestigte Flächen bzw. nicht begrünte Flächen werden mit Mutterboden abgedeckt. Darauf wird Rasen angesät. Gemäß den Festlegungen im Bebauungsplan werden Bäume gepflanzt.

Die Eigentümergemeinschaft kann nach Besitzübergang das Gestalten und Bepflanzen der Gemeinschaftsfläche (außer die mit Sondernutzungsrecht) nach eigenen Vorstellungen veranlassen.

19. EIGENLEISTUNGEN

Die Gewerke Malerarbeiten und Bodenbelagsarbeiten können nach gesonderter Vereinbarung durch die Erwerber innerhalb der eigenen Wohnung als Eigenleistungen ausgeführt werden:

20. AUSFÜHRUNG

Das Haus wird in solider, handwerklicher Bauweise nach den Regeln der Technik, unter Einhaltung der Anforderungen der Statik, der EnEV 2009, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes errichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Naturprodukten wie Holzbohlenbelag die Gleichmäßigkeit der Farbe und Musterung (Faserung) nicht immer gegeben ist.

Die Errichtung der Wohnanlage erfolgt nach den zur Ausführung freigegebenen Bauplänen.

Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen von Vorschriften und Normen oder bei notwendigen Materialänderungen, sowie veränderten örtlichen Gegebenheiten oder Auflagen der Genehmigungsbehörden begründet sind.