

BAUBESCHREIBUNG

SANDFORTER STRASSE 100A, 49086 OSNABRÜCK

Inhalt:

- 0. Erläuterungen und allgemeine Hinweise
 - 0.1 Sonderwünsche
 - 0.2 Meinungsverschiedenheiten

- 1. Leistungs- und Baubeschreibung
 - 1.1 Erd- und Entwässerungsarbeiten
 - 1.2 Beton- und Stahlbetonarbeiten, Mauerwerk
 - 1.3 Putzarbeiten
 - 1.4 Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten
 - 1.5 Fassade
 - 1.6 Fenster, Außentüren, Garagentore
 - 1.7 Briefkastenanlage
 - 1.8 Sonnenschutz und Verdunkelung
 - 1.9 Metallbau- und Schlosserarbeiten
 - 1.10 Estricharbeiten, Betonoberflächen der Technikräume und Garage
 - 1.11 Fliesenarbeiten
 - 1.12 Bodenbeläge
 - 1.13 Trockenbau
 - 1.14 Wand- und Deckenoberflächen
 - 1.15 Innentüren / Tischler
 - 1.16 Sanitäre Installationen
 - 1.17 Heizungstechnische Installationen
 - 1.18 Lufttechnische Installationen
 - 1.19 Elektroinstallationen und Schwachstromausstattungen
 - 1.20 Außenanlagen, Gärtnerische Anlagen
 - 1.21 Energiebedarf , EnEV
 - 1.22 Wichtige Hinweise

0) Erläuterungen und allgemeine Hinweise

Die DomOS Immobilien OHG ist Eigentümerin des im Grundbuch von Osnabrück, Gemarkung Schinkel, Flur 11, Flurstück 541/2 Blatt 6045, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.185m² eingetragenen Grundstücks.

Auf diesem Grundstück wird die DomOS Immobilien OHG ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage errichten. Im weiteren Text Bauwerk genannt.

Das Bauwerk wird entsprechend den vorliegenden Entwurfsplänen und dieser Baubeschreibung geplant und realisiert. Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Errichtung des Bauwerkes. Sie wird Grundlage der Kaufverträge und bestimmt die Lieferungs- und Leistungspflicht der DomOS Immobilien OHG.

Das Bauwerk wird nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen DIN-Vorschriften errichtet. Die bauaufsichtlichen Auflagen und die Berechnungen der Tragwerksplanung sowie die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung und die Vertragsabwicklungsregeln der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (abgekürzt VOB/B) werden zugrunde gelegt.

Für das Bauwerk gemäß dem Leistungsbild dieser Baubeschreibung und den Festlegungen des Notarvertrages gilt der Festpreis.

Im Festpreis enthalten sind:

- Sämtliche Planungsleistungen einschließlich der Beteiligung von Fach- und Sonderingenieuren, Kosten der Koordination und Bauleitung sowie die Kosten der Baugenehmigung und die behördlichen Abnahmen.
- Die Kosten für eine Haftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerversicherung für die Bauzeit.
- Die Kosten für die projektbezogene Infrastruktur einschließlich Gebühren und Entgelt für die Versorgung, Entsorgung und Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz. Für die infrastrukturelle Versorgung sind Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telefon und Abwasser) vorgesehen. Für den Fernsehanschluss ist ein Kabelanschluss vorgesehen.
- Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge.
- Einmessungskosten des Gebäudes nach Fertigstellung.

Nicht im Festpreis enthalten sind:

- Die Notarkosten für den Kaufvertrag, die Grunderwerbssteuer sowie die Maklercourtage.
- Die in den Plänen eingezeichneten Gegenstände wie beispielsweise Möblierungen, Einbauküchen, Waschmaschinen und Wäschetrockner. Diese dienen der Orientierung.
- Das Beantragen und die entsprechenden Kosten eines Telefon- und Fernsehanschlusses.

Abweichungen in der Baubeschreibung durch behördliche Auflagen oder aus technischen oder architektonischen Gründen werden vorbehalten.

Sollte in den Plänen eine Ausführung, Ausstattung oder Einrichtung eingetragen sein, so gilt allein die Angabe der Baubeschreibung als vertraglich verbindliche Leistung.

Die geometrischen Formen und Abmessungen von Bauelementen, beispielsweise von Sanitärobjekten, dienen lediglich der Kenntlichmachung der Planungs-, Funktions- und Stellmöglichkeiten.

0.1) Sonderwünsche

Die Angaben in der Baubeschreibung gelten als vertraglich verbindliche Leistungen. Sollten Individualvereinbarungen getroffen werden (Erwerbersonderwunsch), haben diese Vorrang.

Sonderwünsche oder technische Änderungen sind, abhängig vom Baufortschritt, möglich, soweit keine Eingriffe in das bautechnische, statische und architektonische Konzept erforderlich werden. Diese technischen Änderungen und Sonderwünsche müssen rechtzeitig schriftlich zwischen dem Erwerber und der DomOS Immobilien OHG nach vorheriger genauer Definition und nach Ermittlung der preislichen Auswirkungen vereinbart werden. Diese Vereinbarung gilt als Basis für die Abrechnung der Sonderwünsche. Die Abrechnung erfolgt in Höhe von den tatsächlichen Nachunternehmer- sowie Planungskosten, beaufschlagt mit 12,5% Allgemeine Geschäftskosten für die DomOS Immobilien OHG.

Die folgende Leistungs- und Baubeschreibung kann in den Verkaufsgesprächen und in den technischen Beratungen auf Wunsch der Erwerber durch weitergehende Informationen ergänzt werden.

0.2) Meinungsverschiedenheiten

Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei Meinungsverschiedenheiten vor Klageerhebung bei einem ordentlichen Gericht (oder Schiedsgericht) ein Schlichtungsverfahren, nach der Schlichtungsordnung der Ingenieurkammer Niedersachsen, mit dem Ziel durchzuführen, eine interessengerechte und faire Vereinbarung im Wege einer Mediation mit Unterstützung eines neutralen Schlichters unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen, persönlichen und sozialen Gegebenheiten zu

erarbeiten.

1) Leistungs- und Baubeschreibung

Nicht näher beschriebene Materialien oder Farben werden von dem Architekten und/oder der DomOS Immobilien OHG im Rahmen des Gesamtkonzeptes ausgewählt.

1.1) Erd- und Entwässerungsarbeiten

Die Erdarbeiten werden entsprechend dem Bodengutachten (wenn erforderlich) und den statischen Berechnungen ausgeführt. Die Baugrube wird ausgehoben und überschüssiger Boden abgefahren bzw., wenn der Boden wiederverwendet werden kann, zwischengelagert. Nach Fertigstellung des Untergeschosses wird der Arbeitsraum mit geeignetem Boden verfüllt (ca. 20cm Mutterboden). Die Entwässerung erfolgt gemäß der Entwässerungsgenehmigung.

1.2) Beton- und Stahlbetonarbeiten, Mauerarbeiten

Der Rohbau wird wie folgt hergestellt:

Fundamente und Bodenplatte	Stahlbeton
Tragende Konstruktion (Stützen, Wände)	Stahlbeton als Ortbeton oder Elementwände mit Füllbeton, oder Kalksandstein
Geschossdecken	Stahlbeton als Ortbeton oder Elementdecken mit Aufbeton
Außenwände	Kalksandstein
Tragende Innenwände	Kalksandstein
Nicht tragende Innenwände	Kalksandstein oder Gipskarton
Treppe	Stahlbeton-Fertigteil

1.3) Putzarbeiten

Alle Mauerwerksflächen der Wohnungen erhalten einen Kalkzement- und/oder Gipsputz. Die Fertigdecken, außer in der Tiefgarage und den Kellerräumen, werden gespachtelt.

1.4) Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten

Der Dachterrassenaufbau erfolgt als Warmdach mit Bitumenabdichtung. Die westlichen Dachterrassenflächen bekommen Betonplatten 50x50cm, die restlichen Dachterrassenflächen Schutzkies.

Das Wohnhausdach (DG) wird als Warmdach-Satteldach mit Glattziegel hergestellt.

Die Dachentwässerung erfolgt über eine außenliegende Entwässerungsleitung. Erforderliche Notabläufe sind als Wasserspeier geplant. Entwässerungsrohre und Dachrinnen werden in Zink ausgeführt.

Die umlaufende Attika erhält eine pulverbeschichtete Aluminiumabdeckung bzw. eine Zinkabdeckung.

1.5) Fassade

Die EG- und OG-Fassade und Decken-Unterseiten im Außenbereich werden als Wärmedämmverbundsystem mit Riemchen ausgeführt.

Die DG-Fassade wird als Wärmedämmverbundsystem mit Putz ausgeführt.

1.6) Fenster, Außentüren und Garagentore

Die Fensteranlagen werden aus Kunststoff hergestellt. Alle Fenster und Türen werden mit 3-Scheiben-Isolierglas verglast. Die Fenster zur Sandforter Straße bekommt Schallschutzglas.

Die Eingangstür wird als geschlossene Paneeltür eingebaut. Für das gesamte Gebäude wird eine Schließanlage (pro Wohnung 6 Schlüssel) eingebaut.

Der Einbruchwiderstand der EG-Fenster und EG-Türanlagen entspricht RC 2N.

Die Tiefgaragentore sind elektrisch angetriebene Sektionaltore bestehend aus mehreren ISO-Paneeelen, die über in der Außenfassade eingebaute Schlüsselschalter und in den Garagen eingebaute Schalter betrieben werden können. Im Preis enthalten sind pro TG-Stellplatz ein Handsender (Funk).

1.7) Briefkastenanlage

In bzw. neben der Eingangstür wird eine Briefkastenanlage mit Klingelmodul (Gegensprechanlage mit Kamera) und elektronischer Türöffnung eingebaut.

1.8) Sonnenschutz und Verdunkelung

Alle Glasflächen der Fenster, außer die der Glasfassade im Treppenhaus, erhalten eine Rolladen-Anlage (Kunststoff). Die Anlagen werden elektrisch über einen entsprechenden Schalter im jeweiligen Raum betrieben.

1.9) Metallbau- und Schlosserarbeiten

Das Treppenhausgeländer wird aus geschlossenen Stahlplatten lackiert hergestellt. Auf die Wandseite kommt ein Edelstahlhandlauf auf Wandhalter.

1.10) Estricharbeiten

Die Wohnräume und Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung. Die Tiefgarage bekommt einen Verbund-Estrich mit Gefälle.

Die Estrichoberfläche im Keller und Tiefgarage erhält einen Fußbodenanstrich (staubbündend).

1.11) Fliesenarbeiten

Folgende Räume bzw. Bauteile bekommen Fliesen:

Fußbodenfliese treppenläufe	Treppenhaus und	Wird durch den Architekten festgelegt
Wand- und Bodenfliesen (Spritzwasserbereich)	Bad und GWC	Schöner Wohnen, Urban 600x600mm, Farbe nach Wahl des Erwerbers

An den Übergängen zwischen unterschiedlichen Belägen werden Materialtrennschienen eingebaut.

1.12) Bodenbeläge

Alle Wohnräume, außer Bad und GWC erhalten einen ca. 10mm starken Belag aus Echtholz Hochkant-Parkett Eiche ölgewachst (Stäbchen-Parkett) mit Holzsockel ca. 50x10mm. Die Fußleisten sind weiß lackiert inkl. der Versiegelung der Fuge Leiste/Wand. Die Fuge Leiste/Parkett wird nicht versiegelt. Alle Wand-, Dehn- und Stoßfugen werden passgenau mit einem Korkstreifen ausgeführt.

1.13) Trockenbau

Die nichttragenden Innenwände und Vorwandinstallationen werden als Trockenbauwände mit Ständerwerk und zweilagiger Beplankung aus Gipskartonplatten, d = 10,0 – 20,0cm, errichtet. Die abgehängte Decke werden mit Gipskartonplatten beplankt.

Die Trennwände der einzelnen Kellerräume werden aus Holzprofil-Trennwandsystem hergestellt.

1.14) Wand- und Deckenoberflächen

Wandoberflächen im Bauwerk werden mit Ausnahme der gefliesten Flächen mit einer Dispersionsfarbe gestrichen. Nach Bedarf werden Wandoberflächen vorher mit einer Glasfasertapete tapeziert. Die Deckenoberflächen werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Farbe weiß.

Die Tiefgarage- und Kellerwände bestehend aus Stahlbeton und Kalksandstein bleiben unbehandelt (Sicht).

1.15) Innentüren / Tischler

Die Innentüren bestehen aus kunststoffbeschichteten, glatten Türblättern mit Holzumfassungszarge, CPL beschichtet weiß, Einsteckschloss, Leichtmetallbeschlägen und einer Edelstahl-Drückergarnitur einschl. Rundrosetten. Soweit technisch erforderlich erhalten die Türen ein Lüftungsgitter bzw. einen Unterschnitt zur Luftnachströmung. Bäder- und WC-Türen mit Frei-Besetzt-Garnitur sind im Bedarfsfall von außen zu öffnen. Die restlichen Türen bekommen keine Schlüssellochbohrung. Die Fuge der Türrahmen/Wand wird versiegelt.

1.16) Sanitäre Installationen

Die Übergabestellen der Versorgungsleitungen befindet sich im Technikraum. Die entsprechenden Zähler befinden sich im Fußbodenverteilerschrank in den einzelnen Wohnungen.

Sanitärobjekte werden in Farbe weiß ausgeführt.

WC's	WC: „Renova Nr. 1“ von Keramag Wand-Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und Deckel mit Absenkautomatik und Edelstahlscharnieren sowie Unterputz-Spühlkasten Betätigungsplatte: „Sigma01“ von Geberit.
Handwaschbecken Bad	Handwaschbecken 60cm: „Renova Nr. 1“ von Keramag. Metris Einmischer von Hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer mit Zugstangen-Ablaufgarnitur für Handwaschbecken von Hansgrohe.
Dusche	Metris Einhebel-Brausemischer Aufputz von Hansgrohe.

Die Küchen erhalten Wasser- und Abwasseranschlüsse für eine Küchenspüle und eine Geschirrspülmaschine. Die durch den Käufer zu liefernde und einzubauende Küche ist mit einer

Dunstabzugshaube für Umluftbetrieb auszustatten. Ein Abluftanschluss ist aus energetischen Gründen nicht vorgesehen.

Wenn der Erwerber eine andere als in der Planung vorgesehene Aufteilung der Küche wünscht, muss die Küche so geplant werden, dass die Leitungen hinter den Küchenschränken verzogen werden können (Arbeitsplatte T=70cm).

In der Waschküche sind die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner (Kondenstrockner) vorgesehen.

Die Trennung Dusche und Bad erfolgt über eine Klarglasscheibe H= ca. 2,00m. Die Durchgangsbreite zur Dusche beträgt ca. 50cm.

1.17) Heizungstechnische Installationen

Im Technikraum wird eine Luft-Wärmepumpe installiert, das Splittgerät steht im Garten. Alle Räume, außer Tiefgarage, Keller und Treppenhaus werden mit Fußbodenheizung geheizt. Die Raumtemperatur ist je Raum getrennt regelbar.

Es sind keine Handtuchheizkörper vorgesehen.

1.18) Lufttechnische Installationen

Alle Räume, außer die in der Tiefgarage, Keller und Treppenhaus, werden dezentral mechanisch mit Wärmerückgewinnung be- und entlüftet. In der Decke bzw. Wand werden Lüftungsein- und Lüftungsauslässe aus Kunststoff weiß eingebaut.

1.19) Elektroinstallationen und Schwachstromausstattungen

Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung mit Hauptschalter, Sicherungsautomaten und FI-Schalter für Nass- und Außenbereiche. Außerdem bekommt jeder Raum eine für eine normale Nutzung geeignete Anzahl von Lichtschaltern, Deckenleuchtenanschlüssen und Steckdosen. Die Stromzähler befinden sich im Technikraum.

Außerdem bekommen:

Wohnen	1 Fernsehsteckdosen 1 Telefondose
Küchenbereich	Arbeitssteckdosen (die Steckdosen sollen in die Küchenmöbel integriert werden) 1 Steckdose für Mikrowelle 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdosen für Kühlschränke 1 Anschluss für Herd/Backofen
Schlafzimmer / Büro	1 Fernsehsteckdose
Waschküche	1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Wäschetrockner

Auf Wunsch und gegen Mehrkosten kann eine „intelligente“ Gebäudeleittechnik (BUS-System von LCN) und Netzwerksteckdosen installiert werden.

Alle Räume mit Fenster erhalten Schalter für elektrisch betriebene Rolladen-Anlagen.

Für die Schalter, Steck-, Fernseh-, Telefondosen etc. ist das Programm der Fa. Jung, LS990 Alpinweiß oder Gleichwertiges vorgesehen.

Batteriegestützte Rauchmelder sind in den Fluren und Schlafräumen installiert.

Der Fernseh- und Radioanschluss erfolgt über einen Kabelanschluss der Telekom bzw. Vodafone. Der Antrag ist vom Erwerber zu stellen.

1.20) Außenanlagen, Gärtnerische Anlagen

Auf der Grundstücksgrenze zur Sandforter Straße wird eine Hecke aus Rotbuchen gepflanzt. Der Park- und Eingangsbereich wird gepflastert, die restliche Fläche bekommt Rasen. Die Tiefgaragen-Rampe ist aus Ortbeton hergestellt.

1.21) Energiebedarf , EnEV

Der Energiebedarf des Gebäudes entspricht dem KfW-Effizienzhaus 55. Auf Wunsch können gegen eine Vergütung in Höhe von 300€ Brutto die für einen KfW-Kreditvertrag erforderlichen Unterlagen erstellt werden.

1.22) Wichtige Hinweise

- Abweichend von den Dachdecker-Richtlinien werden die Terrassen- und Hauseingangstür bzw. Fensteranlagen fast ebenerdig mit dem angrenzenden Wohnraum hergestellt, weiter können in Teilbereichen die Gefällevorgaben unterschritten werden. Die Fußpunktanschlüsse sind im Winter schneefrei zu halten.
- In der Anschlussecke Wand/Decke und Wand/Wand können kleine Haarrisse entstehen. Die versiegelten Dehnungsfugen (Silicon Fugen) sind Wartungsfugen und müssen nach Bedarf erneuert werden.
- Nach Einzug wird das Gebäude noch Restfeuchte aufweisen. Um Schimmel infolge der Restfeuchte zu vermeiden, soll der Erwerber alle Wohnräume ausreichend belüften. In den Kellerräumen sollen vorerst keine feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände gelagert werden (z.B. Lederschuhe, Papier usw.)

Vorgenanntes stellt keinen Mangel da.

Alle mechanischen (Türen, Fenstern usw.), technischen bzw elektrischen Anlagen und die Bauteile, die für die Dichtigkeit des Gebäude verantwortlich sind, müssen gewartet werden. Mängel infolge von fehlender Wartung liegen nicht im Verantwortungsbereich der DomOS Immobilien OHG. Bei fehlender Wartung entfällt die Gewährleistung.