



VITA & REMISE PFAUTER

- Baubeschreibung
- Verwaltung und Mietverwaltung
- Vertragliche Grundlagen



Es erfolgt eine einheitliche Baubeschreibung für Villa und Remise.

Die Besonderheiten der Remise Pfauter werden, sofern notwendig, in den einzelnen Kapiteln gesondert angeführt und beschrieben. Sofern Arbeiten bei der Remise entfallen bzw. sich ändern, ist dies bereits wo möglich in den einzelnen Unterpunkten in Klammern vermerkt.

1. Abbrucharbeiten

- Abbruch von tragenden und nicht-tragenden Mauerwerkswänden in allen Geschossen einschließlich Dachgeschoss nach Planungsvorgabe.
- Abbruch von notwendigen Schornsteinanlagen.
- Abbruch des Erker- Vorbaus Remise.
- Abriss aller vorhandenen Bodenbeläge (PVC, u.ä.)
- Abschlagen der vorhandenen Fliesenspiegel sowie des Innen- und Außenputzes, wo notwendig und von der Denkmalbehörde genehmigt bzw. gem. den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben.
- Abbruch Dacheindeckung inkl. Schalung, Dachluken usw. (nicht komplett für Remise).
- Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden für Balkon- bzw. Wohnungseingangstüren.
- Abbruch aller Öfen und Herde, sowie der Gas- und Elektroinstallation und der alten Heizungsanlage.
- Abbruch der alten Innentüren und Fenster, Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.
- Bei allen Abbrüchen ist mit besonderer Umsicht zu arbeiten, um

erhaltenswerte Bauteile nicht zu beschädigen. Außerdem sind Sicherungsarbeiten mit einzuplanen.

- Beräumung des Grundstücks.

2. Erdarbeiten

- Freilegen der Kelleraußenwände bzw. Fundamentbereiche, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Bausubstanz. Der Erdaushub ist, soweit er für den Wiedereinbau nicht benötigt wird, abzutransportieren.
- Verfüllen des Arbeitsraumes mit verdichtbarem Material
- Abtragen der Hofbefestigungen einschließlich Stützmauern, soweit vorhanden und erforderlich. Verfüllung der alten Grube.

3. Kanalarbeiten

- PVC-Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung innerhalb und außerhalb der Hausgrundrisse einschließlich Kanalanschluss an die Revisionsschächte.
- Anschluss für Regenrohrleitungen.
- Bodeneinlauf mit Geruchsverschluss in den Heizungsräumen, sofern erforderlich.

4. Isolierarbeiten

- Sandstrahlen des Keller-Innenmauerwerks.
- notwendige Vertikalisolierung der Außenwände unter Berücksichtigung von ca. 0,50 m Sockelhöhe mit einer 2-Komponenten-Beschichtung, ggf. ist zur Flächenbegradigung

vorab ein Zementputz aufzubringen. Alternativ mit einer alumiinierten Schweißbahn. Aufbringen einer dreilagigen Noppenbahn mit Abschlussprofil.

- Isolierung (Wärmedämmung) zwischen den Sparren aus Rockwool-Dämmkeilen gem. den gültigen Wärmeschutzanforderungen und dem Wärmeschutznachweis des Statikers und einer ganzflächig angebrachten Dampfbremse in den Wohnbereichen. Diffusionsoffene Unterspannbahn, Voll-Sparrendämmung.





- Dämmung der Decke über Dachgeschoss in den notwendigen Bereichen gem. Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.
- Horizontalisolierung in den notwendigen Bereichen der Mauerwerkswände, Innen- und Außenwände (Kellermauerwerk, bei Remise auch EG Mauerwerk) mind. ca. 10 cm über Fertigfußboden im Injektionsverfahren.

5. Maler- und Tapezierarbeiten

- Tapeten bzw. Binderfarben der Decken- und Wandflächen werden entfernt und entsorgt.
- Spachtelung und Ausgleich der Bestandswände in den notwendigen Bereichen, sofern kein Neuputz.
- Wände und Decken des gesamten Objektes werden mit lösemittelfreiem Tiefgrund grundiert, glatt gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe satt deckend gestrichen.
- Wände und Decken des Treppenhauses und die Untersichten der Treppenläufe werden mind. zweimal gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Farbton gem. Auflage der Denkmalschutzbehörde, satt deckend gestrichen. Die Sockelfläche wird scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe). Schmuckband in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.
- Die Untersichten der Stahlträger, soweit vorhanden, werden gereinigt, platzende Farbschichten abgekratzt. Die Grundierung und



Lackierung erfolgt mit Kunstharz-Lackfarbe.

- Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen und mit Kunstharzlackfarbe grundiert und lackiert.

6. Maurerarbeiten

- Tragende Wände, die neu gemauert, ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalkzementstein ausgeführt. Gleiches gilt für Aufmauerungen im Dachgeschoss und auch Nichttragende Wände, die gem. Statik in Mauerwerk vorgesehen sind.

- Abfangung bzw. Einzug von Trägern in Profilstahl St 37 gem. Statik.
- Zumauern nicht mehr benötigter Türöffnungen und Fensteröffnungen.
- Anpassen von Türstürzen für neu einzubauende Wohnungseingangstüren, Balkontüren und Innentüren.
- Neue Beton-Geschossdecken gem. Statik und Bewehrungsplan des Statikers.
- Herstellen einer B 25-Fundamentplatte bzw. von Streifenfundamenten gem. Statik für mit Stützen aufgesetzte Balkonanlagen und neues Außenmauerwerk.
- Verschließen von Wand und Deckendurchbrüchen gem. Brandschutzrichtlinie.
- Vergießen des Fußbodens im Erdgeschoß wo notwendig mit Beton und Herstellen eines waagerechten tragfähigen Untergrundes, ggf. Herstellung einer neuen Bodenplatte gem. Vorgabe des Statikers (Remise und Villa im Bereich des Neubau- Anbaus).
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik in den Geschossen.

7. Zimmererarbeiten

- Abbruch der sanierungsbedürftigen Bereiche des Dachstuhles, ggf. des gesamten Dachstuhls nach Holzschutzgutachten und Anforderung an statische Erfordernisse.
- Dachform und Konstruktion für notwendige Erneuerungen oder neuen Dachstuhl und neue Gauben entsprechend Auflagen



des Denkmalschutzes und statischer Erfordernisse. Auflattung der Sparren zur Erreichung der notwendigen Dämmungstiefe im Dachgeschoss im Falle einer Teilsanierung.

- Bau- und Leimholz Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800.
- Anschuenen von Balkenköpfen gemäß Holzschutzgutachten.
- Auswechseln von Deckenbalken gemäß Holzschutzgutachten.
- Einzug von Abfangträgern aus Profilstahl gem. Statik.

7a. Besonderheiten Remise

- Sanierungsbedürftige Bereiche des Dachstuhl werden nach Abdeckung der Biberschwanz-Dachdeckung auf Grundlage des Holzschutzgutachtens ersetzt. Die heutige Dachform und Konstruktion ist Grundlage für die weitere Sanierung.

8. Spenglerarbeiten

- Abriss der alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter usw.
- Regenfallrohre, Regenrinnen, Kehlen und Einlaufbleche in Zinkblech.
- Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Mauerabdeckungen in Zinkblech.
- Standrohre in Gussrohr oder gleichwertig mit Reinigungsöffnung.
- Dachdurchführungen und Dachanschlüsse in Gaubenbereichen aus Zinkblech.
- Fensterbleche aus Zinkblech.



9. Dachdeckungsarbeiten

- Eindeckung der gesamten Dachfläche inkl. der Gauben in Schiefer bzw. nach Auflage der Denkmalschutzbehörde.
- Verlegung der Unterspannbahn im gesamten Dachflächen- Wohnbereich (Tyvek), diffusionsoffen.
- Ausbildung der gesamten Dachan- bzw. Abschlüsse, z.B. First, Kehlen, Gauben usw. nach Anforderung der Denkmalbehörde.
- Dachausstiegsfenster für Kaminofen, Lauftritte in Zink.
- Dachflächenfenster entsprechend Planungsvorgabe.

9a. Besonderheiten Remise

- Die vorhandene Biberschwanz Dachdeckung wird wo notwendig abgedeckt, grundsätzlich gereinigt und imprägniert und für die Neudeckung ggf. teilersetzt. Dachschalung und Unterlattung werden in den notwendigen Bereichen erneuert, Imprägnierung gem. Holzschutzvorgabe.
- Es erfolgt die Wiedereindeckung des Daches ganz oder in Teilen in Biberschwanz-Ziegel, Ausführung der Grate und Kehlen gem. Bestand bzw. Vorgabe der Denkmalbehörde.



10. Heizungsinstallation

- Die Heizungsanlage wird zentral im Spitzboden (Villa) bzw. Keller (Remise) installiert. Es erfolgt der Einbau einer Gasbrennwert-Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Viessmann Vitodens oder vergleichbares Herstellerfabrikat gemäß Wärmebedarfsberechnung mit separatem Warmwasserspeicher für die Warmwasseraufbereitung.



- Sanierung des vorhandenen Schornsteines mittels Einsatzrohr nach Angaben des Kesselherstellers.
- Regelung der Heizungsanlage über witterungsgeführten Heizungsregler.
- Ein Regelkreis für statische Heizflächen, ein Pumpenkreis für die Warmwasseraufbereitung.
- Einbau einer Fußbodenheizung mit Heizungsverteiler in den Wohnungen, Raumthermostat-Fühlerelemente in den einzelnen Räumen.
- Zusätzlich ein Handtuchheizkörper in den Bädern.
- Messung des Wärmeverbrauchs in den Wohnungen über Wärmemengenzähler. Die Wärmemengenzähler werden gemietet.
- Rohrleitungen in Kupfer bzw. Kunststoff nach DIN, Rohrführung im 2-Rohr-System.
- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoß mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, sofern notwendig, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- Einführung der neuen Gasleitung ins Gebäude.
- Einbindung bzw. Anschluss an die Kanalrohre.
- Abwasserleitungen in den Wohnungen und Heizraum in HT-Rotstrich.
- Bewässerung: Einführung der neuen Kaltwasserleitung ins Gebäude.
- Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen im Keller, Objekt-Verteilungs- und Steigleitungen aus Copatin-Rohr (Kupfer innen verzinkt) oder gleichwertig, Anschlussleitungen in den Wohnungen in PE-Xc Rohr Viega Sanfix oder Gleichwertiges.
- Isolierung der Rohrleitungen im Kellergeschoß mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau, in den Schächten freiliegend mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.
- UP-Kalt- und Warmwasserzähler mit Unterputzabsperrventil bzw. Aufputzzähler für Küchenanschluss. Die Zähler werden gemietet.
- Rückspülfilter mit Druckminderer, Sicherheitsgruppe, Membranausdehnungsgefäß für Warmwasserspeicher, Absperrventile und Zirkulationspumpe gesteuert und Zeitschaltung.

11. Sanitärinstallation

- Demontage und Entsorgung der alten Be- und Entwässerungsanlage sowie Sanitär-einrichtungsgegenstände.
- Abwasserleitungen aus schalldämmtem Friaphon-Rohr oder Gleichwertiges, ummantelt, wo erforderlich rückstausgesichert inkl.
- Innen liegenden Bäder und WC's erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, Zwangsentlüftung über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais, Rohrleitung über Dach.
- Waschmaschinenanschluss entsprechend der Stellfläche; wird nach baulichen Gegebenheiten gem. Planungsvorgabe bei den Wohnungen in den Bädern/



den Gäste WC's oder separaten Abstellräumen eingerichtet.

- Sanitärausstattung: Sanitärobjekte in der Standardfarbe weiß, Armaturen und Accessoires verchromt.
- Alle Wohnungen erhalten gem. Planungsvorgabe des Architekten in den Bädern eine eingebaute Acrylbadewanne als Eckwanne mit wärmegeädmmtem Wannenträger, Ab-/Überlaufgarnitur, Einhand-UP-Badebatterie mit Thermostatregelung, Wannenset mit Handbrause, Brauseschlauch und Halter, Fabrikate z.B. Vigour oder Mauersberger nach Vorgabe des Architekten.
- Alle Wohnungen erhalten in den Bädern nach Planungsvorgabe Acryl- Duschwannen bis 100x100cm, ultraflach 2cm, mit Ablaufgarnitur, Einhand- UP-Brausebatterie mit Thermostatregelung, Brause-garnitur mit Stange, Handbrause, Schlauch und Duschtrennung in Echtglas hell, Fabrikate nach Vorgabe des Architekten. Sofern vom Fußbodenaufbau möglich, alternativ ausgefliefter Bodenbereich mit Ablaufrinne.
- Alle Bäder erhalten darüber hinaus eine Regendusche, z.B. Grohe raindance oder vergleichbares Fabrikat.
- In den Bädern Wand-Tiefspül-WC's von Vigour, Keramag, Diana Life (Heinze) oder vergleichbare Fabrikate mit Wand-WC-Montagesystem, WC-Sitz mit Edelstahl-Scharnier, Abdeckplatte Gala Weiß, Papierhalter und Bürstengarnitur wandhängend verchromt.

- Die Bäder erhalten zusätzlich ein Wand- Bidet, passend zur WC-Serie, mit Armatur.
- Die Bäder erhalten Aufsatzwaschtische auf Waschtisch-Unterplatte, Waschtischemin. 60cm, Waschtisch-Röhrendesignsiphon, Einhand- Waschtischbatterie, Eckventile, alle Fabrikate gem. Vorgabe des Architekten, weiterhin Kristallspiegel auf die gesamte Waschtisch- Vorwandbreite gefertigt mit Fliesenrahmen, rechteckig mit verdeckter Befestigung, fliesenbündig in die Wand eingelassen. Die Wohnungen 9 und

10 erhalten Doppel- Waschtische auf Unterplatte, Größen gem. Planungsvorgabe

- Küchenanschluss: Abwasser-, Kalt- und Warmwasseranschluss inkl. Eckventil und Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüleranschluss.
- Einbau von Brandschutz – Deckenschotts gem. Brandschutzvorgaben.
- Ausstattung der Gäste WC's mit Sanitärkeramik und Armaturen/ Zubehör wie in den Bädern, Waschtische ohne Unterplatte, Breite bis 45 cm.





- Die Wohnungen 1,3,5,7 und 10 erhalten in den Gäste/ Kinderbädern eine Dusche wie in den Bädern, ausschließlich Duschwanne ultraflach, Größe nach Planungsvorgabe, Armaturen und Accessoires wie Bäder, Duschtrennung, Sanitärkeramik wie Bäder.

12. Elektroinstallation

- Demontage und Entsorgung aller Elektroinstallationsleitungen und Anlagen im Haus.
- Neuinstallation der Zähleranlagen ab Hausanschlusskasten. Die Verteilung der Leitungen in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz bzw. in Ständerwänden, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz.

- Bei Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- Die Ausstattung der einzelnen Objekte soll dem Programm der Firma Jung ST 550 bzw. Elzo und dem derzeit geforderten Standard entsprechen, die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad I, in Abhängigkeit von der Raumgröße, d.h.:
 1. Zählerverteilung für Objekt.
 2. Unterverteilung für jede Wohnung.
 3. Herdstromkreis und je nach Größe der Wohnungen zusätzliche Stromkreise.
 4. Fi-Schutzschalter, Potentialausgleich.
 5. Anschluss an Kabelfernsehen, in jedem Wohn- bzw. Schlafräum ein Anschluss mit genormter Anschlussdose.
 6. Telefonanschluss, max. drei Anschlüsse je WE mit genormter Anschlussdose.
 7. Anschlussleitung für Heizung.
 8. Allgemeine Stromanlage für Treppenhaus, Kellergang,

Tiefgarage, Toranlagen und Außenbeleuchtung.

- 9. Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner und beleuchteter Klingelanlage, eingebaute Kamera für Video-Überwachung.

- Die Bäder werden mit einem LCD-Digitalfernseher, ultraflach, mit 22 Zoll Bildschirm ausgestattet, Befestigung auf Konsolen, wandhängend.
- Das vorhandene zweiflügelige Einfahrtstor erhält einen Motorantrieb mit Funk-Fernbedienung, zwei Sender für jede Wohnung.
- Das Garagentor der Tiefgarage ebenfalls mit Motorantrieb und Funk-Fernbedienung, Kombisender mit Einfahrtstoranlage.
- Einbau von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) im Treppenhaus und einmal in jeder Wohnung, sofern vom Brandschutzprüfer gefordert.
- Bäder, WC's und Flure der Wohnungen werden mit Halogen-Deckeneinbaustrahlern ausgestattet.
- Die Wohnungskeller werden mit Licht und Steckdose auf die einzelnen Wohnungszähler geschaltet. Im Treppenhaus werden Wand- bzw. Deckenleuchten Fabrikat Sische, Nickel/matt montiert. Auf den Balkonen erfolgt die Montage der Leuchte Eko-Grill von Prisma in weiß. Außenleuchten am Haus-





Eingangsbereich in Mattglas/
Edelstahl gem. Planungsvorgabe.

- Einsatz von Pollerleuchten für die Carport- und Stellplatzflächen und die allgemeine Wege- und Grundstücksbeleuchtung.
- Briefkastenanlage von Renz od. gleichwertigem Hersteller als freistehende Anlage am Einfahrtstor zum Grundstück.
- Installation einer Diebstahl-Warnanlage an den Eingangstüren der Wohnungen und in den Wohnungen als Raumüberwachung.

13. Putz- und Fassadenarbeiten

- Überspachteln der Innenwände und Verschließen von Schlitten in nicht neu geputzten Bereichen.
- Dämmung der Außenwände im Innenbereich (nur Remise) gem. Vorgabe aus dem Wärmeschutznachweis des Statikers.
- Abschlagen von losen Putzteilen und Ergänzen des Unterputzes.
- Sanierputz in notwendigen Bereichen des Hauses.
- Auf neu zu erstellende tragende Wände bzw. neu zu verputzende Bestandswände Gipsfertigputz bzw. Kalk-Zementputz.
- Außenputz: Die Fassaden werden unter denkmalgeschützerischen Aspekten gereinigt und restauriert. Putzausbesserungen in mineralischer Ausführung. Sofern eine vollständige Erneuerung von Bereichen notwendig ist, erfolgt diese zweilagig in mineralischer Ausführung.

- Gesimsausplatzungen der Fassaden und Ausplatzungen bei Zier- und Dekorelementen werden mit Reprofil-Spachtel nachgearbeitet.
- Überarbeitung und Farbgebung bestehender Reliefs, Zier-, Dekor-, und Natursteinelemente erfolgen nach Altbestand bzw. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

14. Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Trockenfußboden bzw. Zementestrich mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edelstahlschienen als Abschluss einzubauen.
- Dauerelastische Fugen im Innenbereich in verschiedenen Farben, passend zu Fliesen und



Fugen wie folgt: Anschlüsse an Fenster, Boden- /Wandfliesen, EckenderWändeundSanitäröbekte und Eckschutzschienen an Vorwandelementen.

- Isolierung im Bereich der Bade- bzw. Duschwanne sowie der Duschwände mit Flüssigfolie z. B. Superflex -1 der Fa. Deitermann.
- Keramische Wandfliesen bei den Bädern gem. Planungsvorgabe objektmäßig in unterschiedlichen Höhen, Duschen, Flächen hinter Handtuchheizkörpern, Wandeffekte und Schächte entsprechend abgesetzt, Fliesen- Fachhandelspreis bis 55 €/m² inkl. MwSt. Teilflächen in den Bädern werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt, mit Malervlies belegt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Gäste WC's werden umlaufend bis zu einer Höhe von max. 1,40 m gefliest, Fliesen- Fachhandelspreis bis 45 €/m² incl. MwSt.
- Keramische Bodenfliesen im Bad/WC und Küche (sofern gem. Planung in den Küchen keramische Bodenbeläge vorgesehen), Fliesen- Fachhandelspreis bis 60 €/m² inkl. MwSt.
- Fliesenspiegel in Küchen gem. Planungsvorgabe, Fliesen- Fachhandelspreis bis 45 €/m² inkl. MwSt.

15. Schreinerarbeiten

- Rekonstruktion der Haustür (Villa) gemäß Auflagen der Denkmalschutzbehörde, ggf. originalgetreuer Nachbau.
- Demontage aller Innentüren sowie Boden- und Kellertüren.



- Demontage aller Fenster einschließlich Fensterinnenbänke und Treppenhausfenster.
- Fenster aus Holz, wärmegeämmt, isolierverglast, Schallschutzklasse 2, dgl. Balkontüren, Ausführung nach Planungsvorgabe und Wärmeschutznachweis des Statikers, ein- oder zweiflügelig als Drehkipp-/Drehflügel mit Einhand- Drehkippbeschlag und ggf. einem Oberlicht, Ausführung der Außenansichten nach Bestand bzw. Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.
- Ausführung der Fenster nach Empfehlung der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. Rosenheimer Richtlinien.
- Neue Wohnungseingangstüren und Haustür (Remise) einflügelig, WIRUS Optima 44 E oder gleichwertig; Furnierfarbiglasiert oder Kunststoff, Klimaklasse 3, Profilzylinder und Sicherheitsknopfgarnitur Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.
- Wohnungsinnentüren mit Designelementen, Fabrikat Wirus, Moralt oder gleichwertig, bestehend aus Türblatt, -futter und -bekleidung als Röhrenspanstegtür (Schallschutzwert Bauteil: min. 28 dB), Holzfurnier weiß oder weiß Schleiflack inkl. Zimmer-Drückergarnitur in Edelstahl mit Buntbartschloss.
- Innen liegende Bäder und WC's erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter.
- Glasausschnitte in den Wohnzimmertüren, sofern vorhanden.
- Einbau einer elektrischen Türöffnungs- und Wechselsprechanlage.
- Haus- und Wohnungseingangstüren und Eingangstore erhalten eine Zentralschließanlage.
- Fensterbänke aus Granit in 3 cm Stärke, geschliffen, mit dauerelastischer Fuge.
- Holz- Fassadenverkleidungen Anbau Remise und Aufbau WE 8 Villa, Ausführung und farbliche Gestaltung gem. Planungsvorgabe und Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Holz- Fensterläden, Ausführung und farbliche Gestaltung Remise und Villa ebenfalls gem. Planungsvorgabe und Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Holzbeläge der Dachterrassen und Balkone auf Unterkonstruktion gem. Planungsvorgabe.
- Austausch der Scheiben der Atelierverglasung im Dachgeschoss der Remise.



16. Schlosserarbeiten

- T 30 Türen für Technikraum und Kellereingang und für den zweiten Rettungsweg.
- Freitragende Balkone als Metallkonstruktion, rückverankert, mit Entwässerungs- und Abdichtungsebene, feuerverzinkte Ausführung, Holzbelag. Geländer in feuerverzinkter Ausführung, Stabgeländer oder Füllungen gem. Planungsvorgabe bzw. Vorgabe der Denkmalschutzbehörde. Gleiches gilt für die Geländer der Terrassen und Dachterrassen.
- Trennwände und Türen im Keller: Kellertrennwandsystem der Firma Käuferle oder Gleichwertiges.
- Notwendige Geländer- Ergänzungen oder neue Geländer auf dem Podest des Dachgeschosses im Bereich des Treppenhauses.
- Überarbeitung der vorhandenen Eingangstore zum Grundstück, u.a. mit neuem Farbanstrich.

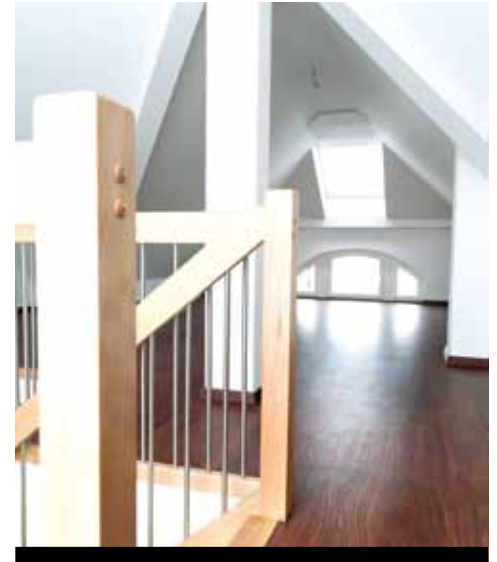
17. Trockenbau

- Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5 mm auf

- Lattung und Konterlattung (Ausführung F 30 bis F 90 in den gem. Brandschutzverordnung vorgegebenen Bereichen), in den Nassräumen feuchtraum geeignet.
- Zwischenwände, Doppelständerwände mit Dämmstoffeinlage, doppelt beplankt.
- Dämmung der Decke über Dachgeschoss. Dämmung der abgehängten Decken in den Räumen.
- Dämmung des Trempels im Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks.
- Verkleidung von Installationschächten und Abhängen von Decken.

18. Estricharbeiten

- Erhaltung der vorhandenen Holzbalkendecken gem. Holzschutzgutachten. In den Wohnbereichen wird raumseitig Trittschalldämmung und Zementestrich auf PE- Folie aufgebracht. Im Kellergeschoss erfolgt der Einbau eines Zementestrichs auf Trennlage.



19. Fußbodenbeläge

- In allen Räumen ausschließlich Bad/WC, bei Mieterbedarf und Eigentümerabstimmung auch in offenen Küchenbereichen, wird der Deluxe Designboden „Charisma Style“ der Firma Jordan (Joka) verlegt, Materialstärke 10.5 mm zzgl. Trittschall, Farbton gem. Musterung incl. passender Sockelleiste und den notwendigen Übergangsschienen, Boden-Fachhandelspreis bis 37€/m² ohne Verlegeleistung.





20. Außenanlagen und Sonstiges

- Anpflanzung, Begrünung, Wäscheplatz, Grillplatz und Müllplatz werden gem. Freiflächenplan und Planungsvorgabe realisiert. Gleiches gilt für die Neugestaltung des Gesamt- Grundstückes, Neupflanzungen, Mauern und gärtnerische Abgrenzungen der einzelnen Flächen.
- Zuwegungen zu den Häusern, Einfahrten, Flächen und Zufahrt und Flächen der Carport- und Stellplatzanlagen erhalten Werksteinpflaster, Ausführung als Drainpflaster, Farbgebung nach Planungsvorgabe. Terrassen erhalten entsprechend Werksteinplatten auf Unterbau.
- Die Wege im Grundstück werden gem. Planungsvorgabe nach alten Plänen gestaltet/ rekonstruiert und angelegt.
- Im Wohnbereich wird gem. Planungsvorgabe ein Komplettkamin oder ein Kaminofen, beides Markenhersteller, Preisklasse bis 3.500€ incl. Montageleistung, eingebaut bzw. installiert. Eine Auswahl wird dem Erwerber entsprechend vorgestellt bzw. bemustert.



- Die Carportanlage wird als Doppelcarport in zimmermannsmäßiger, durchgehender Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit transparentem Werkstoff.
- Die Umzäunungsmauer des Gesamtgrundstücks wird gereinigt und wo notwendig ausgebessert. Die auf der Mauer aufstehenden Zaunteile erhalten einen neuen Farbabstrich.
- Die Komplettierung der vorhandenen Zaunanlage bzw. Neubau erfolgen mit handelsüblichem Maschendrahtzaun gem. Planungsvorgabe.

21. Tiefgarage

- Es wird eine abgesenkte, überdeckte, offene, abschließbare Mittelgarage mit 18 Stellplätzen als Tiefgarage errichtet. Die Ausführung erfolgt gem. Planungsvorgabe und Statik, Wände in Stahlbeton oder Beton- Fertigteilen, Dach und Binder in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Abdichtung und Entwässerung entsprechend den Richtlinien.
- Die Dachfläche wird als Grünfläche angelegt, eine Integrierung in das vorhandene Grün und die Anpassung an das bestehende Geländeprofil erfolgt entsprechend. Anschluss der Tiefgarage an das Entwässerungssystem. Der Boden wird in Werksteinpflaster ausgeführt. Die Zufahrt wird entsprechend in die Zuwegung zu den Häusern eingebunden, die Ausführung erfolgt ebenfalls

in Werksteinpflaster, alternativ Asphalt. Es erfolgt die Installation eines Rollltores bzw. Sektionaltors, elektrischer Antrieb, Steuerung mit Funk- Fernbedienung.

Schlussbemerkungen:

Für Planung und Ausführung gelten:

- die einschlägigen DIN-Vorschriften
- die anerkannten Regeln der Baukunst
- die anerkannten Regeln der Technik
- die Baugenehmigung und die sanierungsrechtliche Genehmigung entsprechend den Vorlagen unter Beachtung und Einhaltung der Auflagen, Bedingungen und Hinweise.

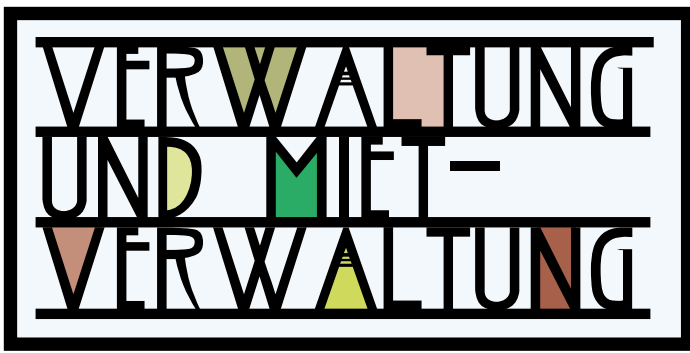
Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderung keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen auch die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern, es sei denn, sie sind aus statischen, baurechtlichen oder denkmalrechtlichen Gründen unabdingbar und notwendig.

Da es sich bei den Bauleistungen um Sanierungsleistungen an einem Altbau handelt, wird darauf hingewiesen, dass diese im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes teilweise nicht entsprechend den aktuellen Vorschriften für Neubauten hergestellt werden können.

Chemnitz, im November 2013

Stenderprojekt

Immobilien und Bauträger GmbH



Allgemeine Informationen für Käufer

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung werden Sie Eigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und der Teilungserklärung. Sie erhalten dann „Sondereigentum“ an Ihrer Wohnung sowie „Miteigentumsanteile“ an gemeinschaftlichem Eigentum, z.B. den Gemeinschaftsräumen. Zusammen mit den Erwerbern der anderen Wohnungen bilden Sie eine Eigentümergemeinschaft.

Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung sind die Grundlagen für die Bildung des Grundbuches. Da jeweils ein eigenes Grundbuchblatt angelegt wird, können Sie Ihr Eigentum frei veräußern und für individuelle Finanzierungszwecke belasten. Jedem Eigentümer von Immobilienbesitz entstehen laufende Kosten, die mit dem Betrieb und der Nutzung des Grundbesitzes zusammen hängen.

Die wohnungseigentumstypischen Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Instandhaltungs- und Betriebskosten und der Verwaltergebühr zusammen.

Instandhaltungsrückstellungen

Die Instandhaltungsaufwendungen dienen der Erhaltung und der Pflege des gemeinschaftlichen Eigentums. Die dazu erforderlichen Beträge werden in sogenannten Rücklagefonds angesammelt. Die Höhe der Rücklagen wird durch die Eigentümerversammlung beschlossen, wobei üblicherweise ein Erfahrungswert je Quadratmeter Wohnfläche von 0,50 € pro Monat angesetzt wird.

Betriebskosten

Die Kosten umfassen in erster Linie Aufwendungen, die mit dem Grundbesitz zusammen hängen, wie z.B. Haftpflicht- und Feuerversicherung, Leitungswasser- und Sturmschadenversicherung, Heizkosten, Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung etc. Diese Kosten werden vom Verwalter im Rahmen eines Wirtschaftsplanes jährlich neu ermittelt. Sie sind grundsätzlich auf den Mieter umlegbar, bei Leerstand hat jedoch der Eigentümer diese Kosten zu tragen.

Verwaltung Gemeinschaftseigentum

Das WEG schreibt vor, dass ein Verwalter bestellt werden muss. Tätigkeit und Umfang regelt der Verwaltervertrag. Der Bauträger kann bereits mit der Teilungserklärung den Verwalter bestellen. Als verlängerter Arm der Eigentümergemeinschaft sind die Hauptaufgaben die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs, die Abrechnung der Betriebskosten und die Überwachung der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Die durchschnittlichen Verwaltergebühren für das Gemeinschaftseigentum betragen zur Zeit für jede Wohneinheit monatlich 17,00 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mietverwaltung

Vom Eigentümer kann mit dem Verwalter ein Mietverwaltervertrag abgeschlossen werden. Die Mietverwaltung umfasst z.B. nachfolgende Verwaltungsarbeiten für das Sondereigentum, die sonst beim Eigentümer liegen würden:

- Wohnungsübergabe/-abnahme
- Inkasso der Mietzahlung und Nebenkostenvorauszahlung
- Veranlassung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen
- Abrechnung der Nebenkosten
- Abschluss von Mietverträgen im Namen des Eigentümers
- Zahlungsüberwachung und Mahnwesen.

Die durchschnittlichen Kosten für diesen Mietverwaltervertrag betragen zur Zeit pro Wohneinheit monatlich 10,50€ zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Mieteinnahmen

Ein Faktor, der vom Bauträger vor allem auf längerfristige Sicht nicht beeinflusst bzw. garantiert werden kann, ist die Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen. Trotz der durchaus positiven Marktlage für Mietwohnungen besteht die Gefahr, dass Wohnungen nicht vermietet werden können und es somit zu Leerstand kommt oder gegebenenfalls das Mietniveau absinkt. Diese Risiken bestehen sowohl im Bezug auf die Erstvermietung, als auch im Rahmen einer späteren Anschlussvermietung. Auch kann ein evtl. Mietleerstand nicht ausgeschlossen werden. Bei einer nachhaltigen Verschlechterung des Wohnungsmarktes kann dies zu einer Wertminderung der Wohnimmobilie führen, insbesondere sind zyklische Abschwünge der Wohnungspreise, die auch einige Jahre anhalten können, nicht auszuschließen. Die bisherigen Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt seit Bestehen der BRD sprechen allerdings gegen nachhaltige, andauernde Wertminderungen.

VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Der Kaufvertrag wird zwischen dem Käufer und dem Bauträger abgeschlossen. Der Kaufpreis ist, sofern die nachfolgenden Voraussetzungen vorliegen, entsprechend den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV), wie folgt zur Zahlung fällig:

- a. 22,0% für den anteiligen Grund und Boden, die Altbausubstanz und die Projektentwicklungskosten.
- b. 6,0% nach Beginn der Sanierungsarbeiten, Entrümpfung, Entkernung, nicht- statischem Abbruch und Vorbereitung für die Rohbauarbeiten.
- c. 20,0% nach Vorlage der Baugenehmigung und Fertigstellung der Rohbauarbeiten Maurer, Beton, Stahl und Stahlbeton.
- d. 6,0% nach Fertigstellung der Zimmermannsarbeiten für Dachstuhl und die statischen Bereiche.
- e. 5,0% nach Fertigstellung der Dachdeckerarbeiten für Dachflächen und Dachrinnen.
- f. 9,0% nach Fenstereinbau einschl. Verglasung sowie für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, Zimmermannsarbeiten Decken.
- g. 9,0% nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen.
- h. 8,0% nach Estricheinbau und Fertigstellung der Trockenbauarbeiten.
- i. 3,0% nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten.
- j. 3,0% nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.
- k. 5,5% nach Fertigstellung der Malerarbeiten, Vorliegen der Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe.
- l. 3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

Für die Fälligkeit der vorstehend unter a) bis l) bezeichneten Kaufpreistraten ist ausschließlich der Fertigungsstand des

Kaufgegenstandes maßgebend.

Die Kaufpreise der Preisliste gelten als Festpreise inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer und inklusive Grundstücks- und Erschließungskosten und sind entsprechend notariell zu beurkunden. Nicht im Festpreis enthalten sind:

- Kosten, Gebühren und Steuern, die durch Abschluss, Durchführung und Vollzug dieses Vertrages und der Auflassung entstehen
- die Kosten der Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer
- die Kosten und Nebenkosten, die durch die Aufträge des Käufers über die Ausführung von Sonderwünschen und bauliche Veränderungen entstehen.

Die Wohnungen werden lastenfrei übergeben. Das vorliegende Exposé wurde im Auftrag des Bauträgers erstellt. Alle Angaben und Darstellungen wurden zum Zeitpunkt ihrer Erstellung auf ihre Richtigkeit sorgfältig geprüft und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Es dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Angaben kann nicht übernommen werden. Einrichtungsgegenstände sind unverbindlich dargestellt und nicht Gegenstand des Angebotes. Rechtliche Grundlagen können nur Teilungserklärung, Teilungsplan und notarieller Kaufvertrag sein. Bauliche Änderungen (z.B. aufgrund behördlicher Auflagen) müssen vorbehalten bleiben. Der Bauträger übernimmt keine Haftung für Aussagen von Vermittlern und Vermittlungsgesellschaften, sowie für unterlassene Aufklärungspflichten. Die Vertriebsgesellschaft ist kein Erfüllungsgehilfe des Bauträgers. Die zukünftigen Partner des Käufers haften für die ihnen zuzurechnenden Angaben nur im Rahmen und nach Maßgabe der für

den einzelnen Käufer abgeschlossenen Verträge. Im Übrigen ist die Haftung auf vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung und bei Ersatz nur auf den unmittelbaren Schaden beschränkt.

Der Erwerb einer Eigentumswohnung entbindet den Käufer trotz der im Exposé dargelegten Informationen nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht, gegebenenfalls auch unter Hinzuziehung unabhängiger, rechtlicher, technischer und steuerlicher Berater.

Das Objekt ist ein Kulturdenkmal. Für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, können steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu einer sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können erstmals im Jahr der Herstellung und in den darauf folgenden 7 Jahren mit jeweils 9 % und weitere 4 Jahre mit jeweils 7 % steuerlich abgesetzt werden (§§ 7i EstG). Die hierzu für das Objekt angesetzten Sanierungs- und Allgemeinkosten wurden nach den derzeitigen Erkenntnissen ermittelt. Das zuständige Wohnsitz-Finanzamt ist an diese Aufteilung nicht gebunden, so dass sich im Einzelfall Veränderungen im Verhältnis von Grundstückskosten zu Herstellungskosten ergeben können. Insbesondere im Bereich der Anerkennung und in der Höhe der vorgesehenen Sanierungs- und Allgemeinkosten kann das Finanzamt die für das Objekt angegebenen Sanierungs- und Allgemeinkosten nach unten korrigieren. Somit würde sich die AfA-Bemessungsgrundlage zur Abschreibung der „Denkmal-AfA“ ändern. Der Verkäufer haftet daher nicht für die steuerlichen Ziele des Erwerbers.

The logo for Stenderprojekt features the company name in a serif font. The word 'Stender' is in black, and 'projekt' is in red. A small red square is positioned above the 't' in 'projekt'.

Stenderprojekt

A solid red square is located to the left of the text 'Immobilien und Bauträger GmbH'.

Immobilien und
Bauträger GmbH

Stenderprojekt
Immobilien und Bauträger GmbH
Ferdinandstraße 3
09128 Chemnitz
Tel. 0371 39898165
Fax 0371 39898167
info@stenderprojekt.de
www.stenderprojekt.de