

# BAUBESCHREIBUNG SCHLÜSSELFERTIGE AUSFÜHRUNG

**BAUVORHABEN:** Neubau Wohnungen  
"Wohnbebauung Thaerstraße / Jonas-Schmidt-Straße"  
Thaerstr. 6, 8, 10, 12  
Jonas-Schmidt- Str. 1, 3, 5  
65193 Wiesbaden

**BAUTRÄGER:** GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH  
Kronprinzenstr. 28  
65185 Wiesbaden

---

**Lage** Das Bauvorhaben befindet sich im Stadtteil Nordost in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets „Dambachtal“ auf dem Grundstücksa-real „Thaerstraße“. Die Umgebung des Grundstücks besteht aus ausge-dehnten Waldflächen im Norden, der Park „Dambach-Anlage“ sowie die Russisch-Orthodoxe-Kirche wie auch der Neroberg in der Nähe. Zu dem Grundstück gelangt man über die öffentlichen Straßen Thaerstraße und Jonas-Schmidt-Straße. Das Gebiet ist gut erschlossen, Bushaltestellen befinden sich in der Idsteiner Straße in unmittelbarer Nähe. Mit dem nahegelegenen Tegut-Markt ist eine gut sortierte Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf vorhanden. Die Robert-Schumann-Schule als nächstgelegene Grundschule befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Wiesbadener Innenstadt, weiterführende Schulen sowie Kindergär-ten sind in kurzer Fahrtzeit mit dem Auto oder Bus erreichbar.

**Allgemein** Die Leistung der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH um-fasst die gesamte schlüsselfertige Erstellung der nachfolgend beschrie-benen Wohngebäude sowie zweier Tiefgaragen auf Grundlage des Kaufvertrages.

Es werden 7 Wohnhäuser mit insgesamt 55 Wohnungen und 2 Tiefga-ragen mit insgesamt 76 Stellplätzen errichtet.

In der Baubeschreibung sind die Häuser mit nachfolgender Zuordnung nach Nummern benannt:

- **Haus 1:** Jonas-Schmidt-Straße 1
- **Haus 3:** Jonas-Schmidt-Straße 3
- **Haus 5:** Jonas-Schmidt-Straße 5
- **Haus 6:** Thaerstraße 6
- **Haus 8:** Thaerstraße 8
- **Haus 10:** Thaerstraße 10
- **Haus 12:** Thaerstraße 12

Die Wärmedämmung der Gebäudehülle besteht u.a. aus bis zu 18 cm Außenwanddämmung und 3-fach wärmeschutzverglasten Fenstern. Die Gebäude erhalten eine Abluft-Lüftungsanlage. Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Gas-Brennwertkessel mit Solar-thermie-Unterstützung.

Die Hauseingänge der Häuser 1, 3 und 5 sind stufenlos über die Jonas-Schmidt-Straße und die Hauseingänge der Häuser 6, 8, 10 und 12 stufenlos über die Thaerstraße erreichbar.

Die Häuser 1, 6 und 8 sind mit einer Tiefgarage verbunden. Die Häuser 3, 5, 10 und 12 sind ebenfalls mit einer Tiefgarage verbunden. Die Zufahrten erfolgen über die Jonas-Schmidt-Straße bzw. über die Thaerstraße.

Jedes Haus verfügt über einen Aufzug.

Die Wohnungen verfügen in überdachten Bereichen über stufenlose Balkonaustritte (ca. 2,5 cm Auflaufschwelle als Türanschlag). In Bereichen bei ebenerdigen Wohnungen ist ein geringer, ca. 5 cm hoher Niveauunterschied vom Innenraum zu den Terrassen und ein Höhenunterschied von ca. 15 cm bei den Fenstertüren zu den Außenanlagen geplant. Zu den Dachterrassen der Penthäuser / Staffelgeschosswohnungen gibt es konstruktionsbedingt eine Stufe nach oben von innen nach außen.

Die Gebäude sind voll unterkellert. In den Kellergeschossen sind, neben den Tiefgaragen, die Kellerräume der Wohnungen, die gemeinschaftlich genutzten Nebenräume, wie Wasch- und Trockenraum sowie Haustechnikräume untergebracht.

Die Wohnungen zeichnen sich u.a. durch gut nutzbare, süd- bzw. westorientierte Balkone bzw. Terrassen aus. Den EG-Wohnungen sind Gartenanteile gem. Freiflächenplan zugeordnet. In den Staffelgeschossen sind Penthaus-Wohnungen mit Dachterrassen geplant.

Die bauliche Ausstattung der Wohnungen ist vom Käufer in Teilen wählbar. Der Kaufpreis für die Wohnanlage bezieht sich auf die nachstehende, detailliert beschriebene Ausstattung. Die Ausstattungsgegenstände werden bemustert.

**Technik u. Normen** Die Gebäude werden nach der Hessischen Bauordnung und der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt.

Eine Abweichung von DIN-Normen behält sich der Verkäufer vor, soweit die Ausführung den „Anerkannten Regeln der Technik“ entspricht und soweit diese keinen Nachteil für den Kaufgegenstand bewirken bzw. einen erhöhten Komfort für die Bewohner gewährleistet.

Die geplante stufenlose Ausführung der Balkonaustritte entspricht weder der geltenden DIN 18531-5 (Abdichtung von Dächern sowie von Balkonen, Loggien und Laubengängen) noch den Flachdachrichtlinien. In Verbindung mit einem Entwässerungsrost vor den Fenstertüren und den Überdeckungen dieser Bereiche durch Balkone und Dachüberstände stellt dies jedoch eine Ausführung gemäß den „Anerkannten Regeln der Technik“ dar und ist zwingend, um Ansprüche an die Barrierefreiheit zu erfüllen.

Eine vollständige Barrierefreiheit der Häuser, Wohnungen und Außenanlagen wird nicht zugesichert.

Mit der Baugenehmigung wurden die erforderlichen Schallschutznachweise geführt. Planerisch und baulich werden auch die Vorgaben für einen erhöhten Schallschutz berücksichtigt.

**Planung** Enthalten sind alle erforderlichen Planungen zur Durchführung der Baumaßnahme, wie Bauantragsplanung, Ausführungsplanung, statische Berechnungen usw. im üblichen Umfang.

**Entwässerung** Die Entwässerung der Häuser erfolgt bis zu den Übergabeschächten im Trennsystem. Die Weiterführung zum öffentlichen Bereich erfolgt als Anschluss an die Mischwasserkanäle in der Jonas-Schmidt-Straße und der Thaerstraße. Das Regenwasser wird, entsprechend den Vorgaben der Entsorgungsbetriebe der Stadt Wiesbaden ELW, teilweise in Regenrückhaltesystemen in den Außenanlagen und in einem Stauraumkanal gespeichert und gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Hebeanlagen in den Gebäuden nach technischer Erfordernis.

Im Bereich der Sondernutzungsflächen der EG-Wohnungen können sich Inspektionsschächte befinden, die bei Bedarf zu Reinigungszwecken der Grundleitungen genutzt werden müssen.

**Gründung** Fundamente und Bodenplatten als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion gemäß Statik.

**Mauerwerk / Wände** Keller-, Tiefgaragenaußenwände als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion nach Statik.

Innenwände, tragend und nichttragend: Kalksandstein bzw. Stahlbeton, Steingüte und Wandstärken nach Statik.

Gebäudeaußenwände und tragende Innenwände in Kalksandsteinmauerwerk bzw. Stahlbeton nach Statik.  
Nichttragende Innenwände als Trockenbauwände.

**Decken** Stahlbeton-Decken gemäß Statik. Kellerdecke mit unterseitiger Wärmedämmung.

In Teilbereichen erhalten Räume (z.B. nach technischer Erfordernis oder zur Verkleidung von Installationen) abgehängte Gipskartondecken bzw. Gipskartonabkofferungen. Diese sind in den Aufteilungsplänen mittels Schraffur symbolisch gekennzeichnet.

In den Staffelgeschossen / Penthauswohnungen sind die Decken in Teilbereichen mit Höhenversprüngen ausgeführt, d.h. hier weisen die Wohnungen in diesen Bereichen unterschiedliche Raumhöhen auf.

**Dachkonstruktion** Aufbau von innen nach außen:

Stahlbetondecke gem. Statik  
Dampfsperre  
Wärmedämmung gemäß Energieeinsparnachweis  
Dachabdichtung  
Extensive Dachbegrünung bzw. Plattenbelag auf den Dachterrassen  
Oberbelag Dachterrassen: Betonwerkstein in Splittbett

Zum Schutz der Dachdichtung und für ein besseres Mikroklima erfolgt eine extensive Dachbegrünung. Das Gründach verhindert zudem ein zu starkes Aufheizen der Penthäuser im Sommer.

### **Balkone**

Stahlbeton-Balkonplatten und -Brüstungen mit Metall-Glasgeländer, Oberfläche mit dunkler Farbbeschichtung.

Oberbelag Balkone, Balkonbelag, Feinsteinzeug, Farbe Taupe.

### **Putz**

#### Wohnungen

Gipsputz, geglättet (Filigrandecken ohne Putz, Fugen gespachtelt)

#### Kellerräume

Wände unverputzt und Decken mit gespachtelten Fugen und Anstrich.

#### Treppenhäuser

Unterputz mit strapazierfähigem Strukturoberputz. Decken ohne Putz, Fugen gespachtelt und Anstrich.

#### Außen

Wärmedämmverbundsystem mit bis zu 18 cm Dämmstoffdicke gemäß Energieeinsparnachweis.

Oberputz: hochwertiger Dekorputz hellgetönt in Kratzputzstruktur.

In Teilbereichen 14 cm WDVS bzw. 16-17 cm WDVS mit Natursteinverblendung.

### **Estrich**

Schwimmender Estrich (Heizestrich) in den Wohnungen.

### **Fenster, Rollläden, Haustüren**

#### Fenster

Wohnraumfenster aus hochwertigem Mehr-Profilsystem aus Kunststoff (PVC-hart), Farbe innen weiß und außen farbig, Grauton nach Farbkonzept des Architekten des Bauträgers, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierglas gemäß EnEV-Nachweis. In Teilbereichen mit Mattierung, siehe Ansichten der Aufteilungspläne. Teilweise Hebeschiebetüren zu Balkonen / Terrassen, siehe Ansichten der Aufteilungspläne.

Fensterbeschläge mit integrierter verschlusseitiger Grundsicherheit (Pilzzapfenverriegelung) und Fenstergriffen mit Sicherheits-Sperr-Mechanismus (Secustik®) als integrierte Basissicherheit. Ebenerdige Wohnungsfenster erhalten einen Beschlag mit Einbruchhemmung nach RC-2-N.

Außenfensterbänke in Aluminium, Farbe Grauton.

#### Absturzsicherungen

Bodentiefe Fenster in den Obergeschossen und den Staffelgeschossen sind mit Sicherungsgeländern mit absturzsichernder Verglasung ausgestattet.

#### Rollläden/ Raffstores

Verdunklungs- bzw. Verschattungselemente:

Rollladenpanzer mit elektrischem Antrieb. Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung. Panzer aus Kunststoff bzw. Aluminium, abhängig von der Fenstergröße. Farbe Grauton.

Außenraffstores mit elektrischem Antrieb. Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung, ohne Windwächter, außenseitig mit Blende, Farbe Grauton.

- Haustüranlagen Thermisch getrennte Aluminiumprofile, bestehend aus Eingangsflügel und Seitenelement (Haus 6 ohne Seitenelement). Aufteilung gemäß Architektenplanung des Bauträgers, Farbe Grauton. Drückergarnitur und Stoßgriff in Edelstahlausführung.
- Vordächer Stahlbetonvordach als Hauseingangsüberdachungen bei allen Häusern.
- Briefkastenanlagen Die Briefkastenanlagen der Häuser 1,3,5,8,10 und 12 werden freistehend vor der Haustüranlage montiert. Die Briefkastenanlage für Haus 6 als Wandmontage in die Außenwand neben dem Hauseingang eingelassen montiert, Farbe Grauton.

### **Fliesen-/ Plattenarbeiten**

- Bäder/ WC Aus der Bemusterung können Feinsteinzeugfliesen in Natursteinoptik und Steingutfliesen gewählt werden.
- Bodenbelag in Bädern, WC: Feinsteinzeugfliesen im Format 30x60 cm, ca. 6 Farben nach Wahl des Käufers.
- Wandbelag in Bädern, WC: Steingutfliesen im Format 30x60 cm, Farbe Weiß, bzw. Feinsteinzeugfliesen im Format 30x60 cm, ca. 6 Farben nach Wahl des Käufers.
- Verlegung Wandbelag in Bädern: Im Bereich von Duschen und Bädern raumhoch; im Bereich von Waschbecken und WC ca. 1,20 m hoch; an Wandflächen ohne Objekte mit Sockelfliesen aus Wandbelag.
- Verlegung Wandbelag in WC`s: Im Bereich von Waschbecken und WC ca. 1,20 m hoch; an Wandflächen ohne Objekte mit Sockelfliesen aus Wandbelag.
- Treppenhäuser Natursteinbelag als Bodenbelag einschl. Podesten und Sockel. Sauberlaufmatte an der Hauseingangstür.
- Fensterbänke Innenfensterbänke in den Wohnungen aus Naturstein, in den Bädern gefliest, soweit vorhanden.
- Parkettarbeiten** Parkett in allen Wohnräumen: Stabparkett in Schiffsbodenverlegung, Mehrschichtparkett ca. 10 mm stark, Nuttschicht ca. 3-4 mm, einschl. Stab-Sockelleisten, Breite / Höhe = 20 / 15 mm. Holzart Eiche - Oberflächenbehandlung versiegelt.

### **Bodenbeläge Keller / Tiefgaragen**

- Keller-/ Nebenräume Bodenanstrich der Kellerräume mit Bodenfarbe, Grauton.
- Tiefgaragen Pflasterbelag in Splittbettung auf Schotter-Tragschicht.

**Innentüren** Wohnungsabschlusstüren mit Stahlzarge, Oberfläche weiß, dicht- und selbstschließend, Mehrfachverriegelung, Einbruchschutzklasse R 2, Sicherheitsschutzbeschlag mit Wechselgarnitur in Edelstahl.

Zimmertürelemente, Röhrenspan, Holzzarge mit Futter und Bekleidung, Oberflächen weiß, Edeltahlgarnitur.

## Schlosserarbeiten

Treppenhäuser Metallgeländer mit Anstrich, Farbe Grauton.

Tiefgaragen Rollgittertore. Je Stellplatz ist ein Transponder enthalten.

Geländer Balkone /  
Dachterrassen Metall-Glas-Geländer, Oberfläche farbbeschichtet, Farbe Grauton.

Kellertrennwände Nichttragende Abtrennungen als Gittertrennwände, Höhe  $\geq 2,00$  m.

Fluchttreppe Haus 6 verfügt an der Ostfassade über eine außenliegende Fluchttreppe als Stahlkonstruktion, Oberfläche feuerverzinkt. Diese führt von der Dachterrasse des Staffelgeschosses zu einer „Abholplattform“ auf Höhe des 2. OG.

**Aufzüge** Personenaufzüge mit Haltestellen auf jeder Etage, Innenausstattung in Edelstahl mit Spiegel.

## Maler- / Tapezierarbeiten

Wohnungen Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche, erhalten Vliestapeten in glatter Optik und weißem Anstrich.

Keller-/ Nebenräume Wände und Decken weiß gestrichen. Deckendämmung und in Teilbereichen nötige Wanddämmungen mit heller Oberfläche.

Tiefgaragen Decken mit hellem Anstrich.

**Heizung** Die Wärmeverteilung in den Wohnräumen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Auslegung Heizung auf eine Wohnraumtemperatur von 22°C. Die Raumthermostate werden, soweit technisch möglich, entsprechend dem Elektro-Schalterprogramm ausgeführt. Die Heizschlaufen der Fußbodenheizung sind nicht in die bodengleichen Duschen und Abstellräume hineingeführt. Die Flure erhalten keinen separat geregelten Heizkreis, da diese über die Anbindeleitungen der umgebenden Räume mitgeheizt werden.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen rein elektrisch betriebenen Handtuch-Heizkörper. Der zugehörige Regler ist unter dem Heizkörper an der Wand auf Putz angeordnet.

Die Treppenhäuser erhalten im UG einen Heizkörper zur Temperierung.

Zur Beheizung der Gebäude werden zwei Gasanschlüsse der ESWE hergestellt (Haus 8 und 10). Von den Hausanschlussräumen ausgehend werden Gas-Erdleitungen bis zu den einzelnen Häusern geführt. Die Haupt-Gaszähler der Gebäude werden in den Hausanschlussräumen Haus 8 und 10 untergebracht. Die Wärmeerzeugung erfolgt je Gebäude mit einem eigenen Brennwertkessel und einer solarthermischen Anlage auf dem Dach. Die Wärmeverteilung erfolgt unterhalb der Keller- bzw. Tiefgaragendecke zu den einzelnen Steigesträngen.

Die verbrauchte Wärmeenergie wird über Wärmemengenzähler in den Heizkreisverteilern der Fußbodenheizung erfasst. Die Auslesung erfolgt über Funk.

Im Bereich der Treppenhäuser werden im UG Gliederheizkörper eingebaut.

## **Lüftung**

Die Wohnungen werden zur Energieeinsparung und aus Komfortgründen mit Abluft-Lüftungsanlagen ausgestattet.

Aus Bad und WC wird die verbrauchte Raumluft über Abluftelemente abgesaugt. Die Frischluft (Außenluft) wird über feuchtegeregelte Zuluft-elemente in die Aufenthaltsräume geführt. Diese Zuluftelemente werden am Rollladenkasten bzw. Fensterrahmen eingebaut. Die Überströmung der Luft von Raum zu Raum wird über Türunterschnitte ermöglicht.

Die Lüftung stellt einen hygienischen Mindest-Luftwechsel sicher und reduziert Wärmeverluste durch die Raumlüftung. Natürlich kann auch zusätzlich über die Fenster gelüftet werden.

Aufgrund der Funktionalität der vorgenannten Lüftungsanlage sind Dunstabzüge in den Küchen generell als Umlufthauben auszuführen. Die Küchen werden ohne Abluftelemente ausgeführt.

Die Wasch- und Trockenräume in allen Häusern erhalten einen feuchtegeregelten Abluftventilator, welcher die Fortluft in den Lichtschacht abführt. Die Steuerung erfolgt mittels Hygrostat und Differenzmessung innen/außen. Die Nachströmung erfolgt durch kippbare Kellerfenster und Zuluftautomaten (feuchtegeführt).

## **Sanitärausstattung**

### Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss für Küchenspüle, Geräteanschlussventil, Abwasseranschluss, generell Aufputzmontage im Bereich hinter den Küchenzeilen.

### Waschmaschinen

Pro Haus ist im Untergeschoss ein Wasch- und Trockenraum geplant. Für jede Wohnung wird dort ein Waschmaschinen- und Trocknerstandplatz hergestellt.

### Außenzapfstellen

Frostsichere Zapfstellen sind vorgesehen für folgende Bereiche:  
- je ebenerdige Wohnung (EG) 1 Stück.

### Badausstattung

Badobjekte gemäß symbolischer Darstellung in den Aufteilungsplänen. Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß ausgeführt. Es sind Objekte der Fa. Duravit Starck 3 vorgesehen.

Die Duschen in den Bädern werden als ebenerdige, geflieste Duschbereiche ausgeführt. Für eventuelle Regenwasserduschen (Käufersonderwunsch) ist die Leistung der Wasserversorgung für max. 9l/min ausgelegt.

Waschtisch Bad:	Fa. Duravit Starck 3 ca. 850 mm Breite
Waschbecken: D-WC und WC	Fa. Duravit Starck 3 ca. 550 mm Breite
Waschtisch Armaturen:	Fa. Grohe, Talis S 100 Standarmatur Einhebel-Waschtischmischer
WC - Anlage, Bad:	Fa. Duravit Starck 3 Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel ohne Absenkautomatik. Betätigungsplatte 2-Mengen-Spülung weiß
WC – Anlage: D-WC und WC	Fa. Duravit Starck 3 Compact-WC mit Sitz und Deckel ohne Absenkautomatik. Betätigungsplatte 2-Mengen-Spülung weiß
Badewannenanlage:	Kaldewei Saniform Plus 1800/800 mm im Styroporträger  (Ausnahme: Haus 6, Wohnung 0631: Kaldewei Puro 1700/730 mm)
Wannenarmatur:	Fa. Grohe, Hans Grohe, Talis S Unterputz Einhand-Wannen-Batterie Handbrause und Brauseschlauch
Duschen:	Geflieste, bodengleiche Duschbereiche mit Rinnenablauf
Duscharmatur:	Brause-Einhandmischer Unterputz, Wandanschluss sowie Brausegarnitur, Hans Grohe, Talis S, Croma Select S
Duschabtrennung:	Die gefliesten Duschen erhalten eine Ganzglasduschabtrennung mit Doppelpendeltüren (vereinzelt 1-Pendeltür). Wandanschlussprofil Aluminium glänzend, Griffknopf Chrom beidseitig



Accessoires: Accessoires wie WC-Rollenhalter, Handtuchhaken, Spiegel, Bürstengarnitur etc. sind nicht enthalten

Im Übergang von Flur zu Bad wird eine Schwelle von ca. 1 cm hergestellt (Oberkante Fertigfußboden Bad ist ca. 1 cm tiefer als Oberkante Fertigfußboden Flur).

Die zur Abrechnung der verbrauchten Wassermengen erforderlichen Zähl- und Messeinrichtungen, sowohl in der Wohnung, wie im Keller, verbleiben im Besitz eines Dritten (eines Wärmedienstleisters). Die laufenden Kosten für diese Messeinrichtungen werden im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung auf alle Nutzer umgelegt.

## **Elektroausstattung**

Elektro Elektrokabel, Verteilung und Unterverteilung, Zählerschrank im Kellergeschoss.

Der Hausanschluss, Wandlerzählung der Ladestationen und die Hauptübergabepunkte von Telekom und Unitymedia befinden sich ebenso im Untergeschoss der Häuser 8 und 12.

Absicherung nach VDE-Vorschrift. Alle Elektro-, Multimedia- und Telefonkabel in Wohnungen und Treppenhaus unter Putz. Im Keller und der Tiefgarage auf Putz. Die elektrische Versorgung der Hauswirtschafts-/Waschräume erfolgt über gemeinschaftlich genutzte Zähler. Die Waschräume werden mit abschließbaren Steckdosen für Waschmaschine und den Trockner ausgestattet. Diese Steckdosen werden über den Wohnungszähler abgerechnet. Die elektrische Versorgung der Tiefgaragen erfolgt über separate Zähler.

Als Schalterprogramm wird das Fabrikat Merten M-Smart, Farbe Weiß oder Fabrikat Busch-Jäger Future Linear, Farbe Studioweiß, nach Wahl des Bauträgers, ausgeführt.

Sprechanlage Wechselsprechanlage mit Freisprechstelle und Türöffnertaste innerhalb jeder Wohnung. Die Türsprechstelle am Hauseingang ist mit einer Kamera ausgerüstet.

Leuchten Für folgende Bereiche sind Leuchten vorgesehen:

- Hauseingänge mit Wandleuchte bzw. Deckenleuchte
- Treppenhäuser / Schleusen mit Aufputz-Wand- / Deckenleuchten,
- Kellerräume mit Aufputz-Kunststoff-Ovalleuchten bzw. Langfeldleuchten
- Tiefgaragen mit Langfeldleuchten
- Hauszuwegungen mit Pollerleuchten
- Balkon-/ Terrassenleuchten

## TV / Digitaler Multimedia-Anschluss

Betriebsfertiger Anschluss an das Breitbandkabel für Fernseh- und Rundfunkempfang. Verkabelung vom Hauptanschluss im Keller mit einem Koaxialkabel in jede Wohnung, bis zum jeweiligen Wohnungsverteiler. Digitaler Multimedia-Anschluss mit Koaxialkabel an die vorgesehenen Multimediadosen. Durch den Bauträger wird für die Wohnanlage ein bis zum 31.12.2031 befristeter Vertrag mit Unitymedia/Vodafone abgeschlossen. Die laufenden Kosten werden nach Wohnungseinheiten verteilt.

Rollläden/Raffstores Elektrische Rollladen-/Raffstoreantriebe, Bedienelement mit systemzugehöriger „AUF – AB“- Steuerung.

Rauchmelder Die Rauchmelder in den Wohnungen verbleiben im Besitz eines Dritten (eines Wärmedienstleisters). Die laufenden Kosten für diese Melder (Miete und Wartung) werden nach Wohnungseinheiten (Anzahl der Rauchwarnmelder) verteilt.

## **Elektroausstattung der Wohnungen**

Die nachfolgende Zusammenstellung gilt nur als Mindestausstattung. Die Ausstattungsangaben sind exemplarisch für die Räume angegeben. Die Gültigkeit beschränkt sich auf die in der jeweiligen Wohneinheit vorhandenen Räume.

### **Wohnen / Essen**

- 2 Deckenbrennstellen mit Serienschaltung,
- 1 Steckdose,
- 3 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose, 1 Datendose doppelt
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Ausschalter mit Kontrollleuchte,
- 1 Anschluss Raumthermostat

### **Küche**

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 schaltbare Steckdose mit Serienschaltung,
- 2 Doppelsteckdosen in Arbeitshöhe,
- 1 Steckdose mit sep. Zuleitung (Kühl-, Gefrierschrank),
- 1 Herdanschlussdose,
- 1 Steckdose mit sep. Zuleitung (Spülmaschine),
- 1 Steckdose für Umlufthaube,
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Anschluss Raumthermostat (nur in räumlich geschlossenen Küchen)

### **Zimmer SZ**

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
- 1 Steckdose,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose, 1 Datendose einfach
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Anschluss Raumthermostat

**Zimmer KI**

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Steckdose,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Dreifachsteckdose,
- 1 Multimediadose, 1 Datendose einfach
- 1 Rollladenschalter,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Anschluss Raumthermostat

**D-WC**

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Steckdose,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

**Bad**

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat,
- 1 Anschluss Handtuchheizkörper

**WC**

- 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Anschluss Lüfter,
- 1 Anschluss Raumthermostat

**Diele**

- 1 - 2 Deckenbrennstellen mit Wechsel- oder Tasterschaltung (je nach Größe),
- 1 - 2 Steckdosen (je nach Größe),
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 u.P. Verteilerkasten mit Multimediafeld und 2 Steckdosen,
- 1 Rauchmelder,
- 1 Türsprechanlage,
- 1 Klingeltaster vor Wohnungstür,
- 1 Anschluss Raumthermostat (nur in räumlich geschlossenen Dielen)

**Balkon / Terrasse**

- 1 Wandbrennstelle,
- 1 Steckdose (im EG zusätzlich schaltbar),
- 1 Lampe mit Leuchtmittel

**Kellerraum**

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter,
- 1 Steckdose
- 1 Aufputz-Kunststoff-Ovalleuchten

**Tiefgaragen** Die Tiefgaragen werden mittels eines Rollgittertors verschlossen. Die Bedienung erfolgt über einen Transponder bzw. einem zusätzlichen Schlüsselschalter (außen). Die TG-Rampen werden über Rinnen mit Einlaufkasten und Laubfang entwässert. Die Zugänge zu den Treppenhäusern werden mit Fluchttürsteuerungen ausgestattet.

Die Dachflächen der Tiefgaragen werden oberseitig begrünt. Die Ausführung des Tiefgaragenfußbodens erfolgt im Gefälle für die Wasserableitung zu Vertiefungen im Boden, Trockenrinnen ohne Gefälle. Bei den Stellplätzen in den Tiefgaragen wird im Randbereich unter Installationstrassen und den statisch erforderlichen Bandkonsolen die lichte Höhe von 2,00 m (Stehhöhe) in Teilbereichen ggfs. unterschritten.

Die Tiefgaragen erhalten zur natürlichen Belüftung entsprechende Lüftungsöffnungen in Wänden bzw. Decken, die in den Außenanlagen sichtbar sind.

**E-Mobilität** Vom Bauträger wird hierfür bereits ein Teilausbau der Infrastruktur im Zuge der Neubaumaßnahme hergestellt.

Von dem Käufer können für die Einrichtung einer E-Ladestation zusätzlich die E-Verkabelung vom Unterverteiler aus und die E-Ladestationen (Wallboxen) über die ESWE Versorgungs AG erworben werden.

Erwerb, Betrieb, Wartung und Abrechnung dieser käuferseitigen Ladeinfrastruktur erfolgt durch die ESWE Versorgungs AG.

**Freiflächen** Die Außenanlagen werden einschließlich Pflanzarbeiten fertig gestellt.

Hauszuwegungen, Feuerwehranleiterstellen und Müllplätze werden mit Betonpflaster bzw. Betonplatten ausgeführt. Die Treppenanlagen bestehen aus Blockstufen, Oberfläche Sichtbeton, Farbe Grau. Zwei Müllplätze sind in den Freiflächen zur Thaerstraße angeordnet, zwei Müllplätze zur Jonas-Schmidt-Straße.

Geländeabtreppungen erfolgen mittels Betonwinkelsteinen bzw. Stahlbetonwänden. Nötige Absturzsicherungen werden als Stabgitterzäune oder Metallgeländer mit dunklem Anstrich ausgeführt. Je Hauseingang sind Fahrradbügel geplant. Die Gebäude erhalten einen umlaufenden Traufstreifen.

Die ebenerdigen Wohnungen erhalten jeweils einen Freibereich, welcher durch Hecken eingefasst ist. Die Terrassen werden mit Plattenbelag hergestellt, Betonplatten mit Natursteinvorsatz nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. In den Freibereichen sind TG-Entlüftungsöffnungen, Einlaufkästen der Regenwasserrückhaltung auf dem Tiefgaragendach der oberen Tiefgarage und Kellerlichtschächte vorgesehen.

Zusätzlich zum Baumbestand werden diverse Solitärbäume, Hecken und Sträucher neu gepflanzt. Die unversiegelten Grundstücksflächen und die intensiv begrünter Flächen über den Tiefgaragen erhalten Rasenflächen mit einer Saatgutmischung für "Gebrauchsrasen/Spielrasen" bzw. Bepflanzungen mit Bodendeckern, Stauden und Gräsern.

Für die Pflanzungen ist im Kaufpreis eine Fertigstellungspflege für das 1. Jahr ab Pflanzung enthalten.

**Mobiliar** Die in der Leistungsbeschreibung aufgeführten Sanitärobjekte werden entsprechend der symbolischen Darstellung in den Aufteilungsplänen eingebaut. Weiteres in den Plänen eingezeichnetes Mobiliar (z.B. Küchenmobiliar) soll dem Kunden nur eine Einrichtungsmöglichkeit darstellen und wird nicht mitgeliefert.

### **Ansprüche wegen Mängeln**

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag.

Die Pflanzungen in den Außenanlagen gehen nach Abnahme der Fertigstellungspflege (1 Jahr nach der Pflanzung) in die Verantwortung des Käufers über und es erfolgt keine weitere Pflege oder ein Austauschen von ausgefallenen Pflanzen mehr. Für die Entwicklungspflege (2. und 3. Jahr nach Fertigstellung) und die Unterhaltungspflege (ab dem 4. Jahr nach Fertigstellung) ist seitens der Eigentümergemeinschaft (bzw. Seitens des Käufers, sofern es sich um seinem Sondereigentum zugeordnete Fläche handelt) ein Pflegeauftrag zu vergeben.

**Übergabe** Zur Übergabe wird eine Baureinigung durchgeführt.

**Hinweis** Abweichungen von der vorstehend vereinbarten Bauleistung sind zulässig in Bezug auf das Sondereigentum und etwaige Sondernutzungsrechte des Vertragsobjektes, soweit sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, damit keine Wertminderung verbunden ist und sie sonst für den Käufer unter Berücksichtigung der Interessen des Verkäufers zumutbar sind.

In Bezug auf sonstige Gebäudeteile und insbesondere andere Sondereigentumseinheiten ist der Verkäufer zu Änderungen berechtigt, sofern Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des verkauften Sondereigentums nicht gemindert werden. Unter diesen Voraussetzungen ist er insbesondere berechtigt, z.B. aufgrund von Sonderwünschen anderer Erwerber, Größe Anzahl und Zuschnitt von Wohnungen zu ändern.

GWW WIESBADENER WOHN-  
BAUGESELLSCHAFT MBH

Wiesbaden, den 28.01.2021