

BAUBESCHREIBUNG

Bauherr / Verkäufer	Morteza Rahimian Am Steinacker 22 69517 Gornheimertal
Bauvorhaben	Umbau und Anbau eines Wohnhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten Am Steinacker 22 69517 Gornheimertal Flurstück 5-20/15
Wohnflächen	WG 1 Gartengeschoss 94,39 m ² · WG 2 Gartengeschoss 124,43 m ² WG 3 Mittelgeschoss 94,49 m ² · WG 4 Mittelgeschoss 98,26 m ² WG 5 Penthouse 91,44 m ² · WG 6 Penthouse 137,76 m ² insgesamt 640,77 m ² Wohnflächen nach WoFIV gemäß Wohnflächenberechnung vom 26.09.2026 (abzgl. 3 % Putzabzug; Balkone und Terrassen zu 50 % angerechnet). Grundlage: Aufteilungsplan vom 23.09.2026.
Stand	29.09.2026



VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung beschreibt den vom Verkäufer geschuldeten Leistungsumfang. Sie ist Bestandteil des notariellen Kaufvertrages. Leistungen, die hier nicht ausdrücklich aufgeführt sind, sind nicht geschuldet. Als Sonderwunsch gekennzeichnete Leistungen sind nicht im Kaufpreis enthalten (siehe Ziffer 5).

Der energetische Standard des Gebäudes richtet sich nach den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in der für das Bauvorhaben maßgeblichen Fassung. Ein darüber hinausgehender Förderstandard (z. B. KfW-Effizienzhaus) wird nicht geschuldet.

Alle genannten Budget- bzw. Bemusterungsbeträge sind Materialpreise (Bruttolistenpreise des jeweiligen Lieferanten) je Quadratmeter bzw. je Stück. Liefer-, Verlege-, Montage- und Nebenkosten sind darin nicht enthalten; sie sind im Kaufpreis berücksichtigt, soweit die Bemusterung innerhalb des Budgets erfolgt. Bemusterungen über dem Budget werden gesondert abgerechnet.

Die Bemusterung erfolgt bei den vom Verkäufer benannten Lieferanten innerhalb der vom Bauablauf vorgegebenen Fristen.

1. ROHBAU

- 1.1
Gründung und
Außenwände UG
- Bestehende Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände bleiben erhalten, soweit statisch geeignet. Neue Außenwände im Untergeschoss in Stahlbeton nach statischer Berechnung.
- Abdichtung der erdberührten Bauteile nach DIN 18533. Perimeterdämmung nach den Anforderungen des GEG.
- 1.2
Außenwände EG–OG
- Bestehendes Mauerwerk bleibt erhalten, soweit statisch und bauphysikalisch geeignet. Neue Außenwände als Mauerwerk nach statischer Berechnung.
- Außenseitig Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) mit EPS-Dämmung, Dämmstoffdicke nach GEG-Nachweis, mit mineralischem Oberputz und Fassadenanstrich in Weiß bzw. nach Wahl des Verkäufers. Sockelbereich mit Perimeterdämmung und Sockelputz.
- 1.3
Decken
- Bestandsdecken bleiben erhalten, soweit statisch geeignet. Neue Decken als Stahlbeton-Elementdecken bzw. Spannbeton-Fertigdecken. Deckenstärke nach statischer Berechnung und schalltechnischen Erfordernissen.
- 1.4
Innenwände
- Tragende Innenwände in Mauerwerk bzw. Stahlbeton nach statischer Berechnung.
- Nichttragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Metallständerwände mit beidseitiger Doppelbeplankung und Mineralwolldämmung.
- Wohnungstrennwände in Massivbauweise nach den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz).
- 1.5
Putzarbeiten
- Wandflächen und Deckenuntersichten erhalten einen einlagigen Gips-Maschinenputz in Oberflächenqualität Q2.
- Wandflächen in Bad und WC erhalten einen Kalk-Zement-Putz, geeignet zur Aufnahme von Fliesenbelägen.
- 1.6
Estrich
- Schwimmender Zementestrich, geeignet für Fußbodenheizung, auf Bodenplatte bzw. Massivdecke, einschließlich Trittschall- und Wärmedämmung nach GEG und DIN 4109. Zur Vermeidung von Schallbrücken werden umlaufend Randdämmstreifen eingebaut.
- 1.7
Dach
- Flachdach mit Dampfsperre, Gefälledämmung nach den Anforderungen des GEG und Abdichtung als Kunststoff- bzw. Bitumenbahn.
- Die Dachflächen werden als nicht begehbare Flachdächer mit Kiesschüttung bzw. extensiver Begrünung ausgeführt; auf einem Teil der Dachfläche wird die Photovoltaikanlage nach Ziffer 3.4 montiert.
- Der Ausbau der Dachflächen über den Wohnungen WG 5 (ca. 82 m²) und WG 6 (ca. 156 m²) zu Dachterrassen ist als Sonderwunsch möglich (Ziffer 5.2). Die Dachterrassenflächen sind nicht Bestandteil der angegebenen Wohnflächen.
- 1.8
Dachentwässerung
- Außenliegende Rinnen und Fallrohre aus beschichtetem Aluminium bzw. verzinktem Stahlblech. Entwässerung der Flachdächer über Einlaufkästen mit Notüberläufen.
- 1.9
Außentreppen
- Außentreppen und der private Außenzugang zur Wohnung im Gartengeschoss (WG 1) als Betonfertigteile bzw. Ortbeton, Ausführung nach Maßgabe des Verkäufers.
- 1.10
Treppenhaus
- Das bestehende zentrale Treppenhaus einschließlich der vorhandenen Natursteintreppe bleibt erhalten und wird instand gesetzt. Es erschließt alle sechs Wohneinheiten.
- Ein Aufzug ist nicht vorgesehen.

2. AUSBAU

2.1 Fenster und Fenstertüren	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen des GEG. Ausführung als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Fenster; großformatige Elemente als Hebe-Schiebetüren. Farbe außen anthrazit (folienbeschichtet), innen weiß. Eine beidseitige Farbgebung ist als Sonderwunsch möglich. Fenster im Unter- und Erdgeschoss mit Pilzkopf-Zapfenverriegelung und abschließbaren Fenstergriffen (erhöhter Einbruchschutz). Außenfensterbänke aus Aluminium in Fensterfarbe, Innenfensterbänke aus Kunststein bzw. Werkstoffplatte in Weiß.
2.2 Beschattung	Alle Fenster und Fenstertüren erhalten Rollladenpanzer in Aufsatz- bzw. Vorbaukästen, elektrisch bedienbar. Raffstores sind als Sonderwunsch möglich.
2.3 Hauseingangstüren	Hauseingangstür zum zentralen Treppenhaus sowie die private Eingangstür der Wohnung im Gartengeschoss (WG 1) aus Aluminium, Standardausführung, außen flächenbündig, Farbe anthrazit, mit 3-fach-Verriegelung und Wärmedämmung nach GEG.
2.4 Wohnungs- eingangstüren	Wohnungseingangstüren in Weiß mit glattem Türblatt, schallhemmender Füllung und umlaufender Dichtung. 3-fach-Verriegelung mit Automatikschloss sowie Türspion.
2.5 Innentüren	Röhrenspantüren in Weiß mit CPL-Oberfläche, komplett mit Lippendichtung, Rosetten-Drückergarnitur in Edelstahloptik und Profilzylinder. Bäder und Gäste-WC erhalten eine WC-Garnitur.
2.6 Bodenbeläge Wohnungen	Wohn- und Schlafräume sowie Flure: Fliesen, Mehrschichtparkett oder Designboden (Vinyl/LVT) nach Wahl des Käufers aus dem Bemusterungssortiment. Bäder, WC und Saunaraum (WG 4): Fliesen. Materialbudget einheitlich 45,00 €/m² Bruttolistenpreis. Sockelleisten passend zum jeweiligen Bodenbelag. Ein fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik ist als Sonderwunsch möglich.
2.7 Bodenbeläge Allgemeinbereiche	Treppenhaus: Bestand, instand gesetzt. Außentreppen aus Betonfertigteilen bzw. Ortbeton. Garage und Stellplätze: Betonpflaster bzw. Betonbeschichtung, Auswahl nach Maßgabe des Verkäufers.
2.8 Balkone und Terrassen	Die Terrassen der Wohnungen WG 1 und WG 2 erhalten Betonplatten bzw. Feinsteinzeugplatten, auf Splitt oder Stelzlagern verlegt. Die Balkone der Wohnungen WG 3, WG 4, WG 5 und WG 6 erhalten einen Belag aus WPC-Dielen bzw. Feinsteinzeugplatten. Je Wohneinheit mit Terrasse oder Balkon wird ein Wasser- und ein Elektroanschluss im Außenbereich hergestellt. Absturzsicherungen als pulverbeschichtete Metallgeländer bzw. als Brüstungsmauerwerk. Ganzglasgeländer sind als Sonderwunsch möglich.
2.9 Schlosserarbeiten	Geländer und Handläufe an Außentreppen aus feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Stahl.

2.10 Malerarbeiten Wohnungen	Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q2) und weiß gestrichen. Eine Wandgestaltung in Betonoptik sowie eine Beschichtung mit Malervlies sind als Sonderwunsch möglich.
2.11 Malerarbeiten Allgemeinbereiche	Alle Wand- und Deckenoberflächen im Treppenhaus und in den Nebenräumen werden verputzt bzw. ausgebessert und weiß gestrichen.
2.12 Bäder und WC	Die Bäder erhalten Fliesenbelag. Im Duschbereich werden die Wände raumhoch gefliest; die übrigen Wandflächen erhalten einen Fliesenspiegel im Bereich der Sanitärobjekte und werden im Übrigen gespachtelt und weiß gestrichen. Materialbudget Wandfliesen 25,00 €/m² Bruttolistenpreis. Die Dusche erhält eine Glasabtrennung in Standardausführung (Festelement bzw. Pendeltür). Badmöbel, Spiegel, Leuchten und Badaccessoires sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
2.13 Saunaraum WG 4	Die Wohnung WG 4 erhält einen Saunaraum (Grundfläche ca. 3,70 m²) mit Fliesenboden, gestrichenen Wand- und Deckenflächen sowie einem Elektroanschluss für einen Saunaofen. Die Saunakabine einschließlich Ofen, Steuerung, Innenausbau und Beleuchtung ist nicht im Leistungsumfang enthalten und kann als Sonderwunsch beauftragt werden (Ziffer 5.3).
2.14 Außenanlagen	Die Außenanlagen werden gärtnerisch hergestellt. Rasenflächen werden als Ansaat angelegt. Zugänge und Stellplatzflächen werden mit Betonpflaster befestigt. Geländeversprünge werden mit Betonwinkelstützen (L-Steinen) in Standardausführung gesichert. Für die Mülltonnen wird eine Standplatzfläche mit einfacher Einhausung aus lackiertem Metall hergestellt. Gemäß Baugenehmigung wird ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten aus Holz in Grundausstattung hergestellt.
2.15 Stellplätze und Garage	Es werden sechs Stellplätze hergestellt: vier Außenstellplätze für die Wohnungen WG 1 bis WG 4 sowie zwei Stellplätze in der Garage für die Wohnungen WG 5 und WG 6. Die Zuordnung erfolgt gemäß Aufteilungsplan. Elektrisch betriebenes Sektional- bzw. Rolltor mit Handsender, Farbe passend zur Fassadengestaltung.
2.16 Briefkasten- und Klingelanlage	Briefkastenanlage für sechs Wohneinheiten aus verzinktem und pulverbeschichtetem Stahl bzw. Aluminium, mit integrierter Klingel- und Sprechstelle.
2.17 Bauendreinigung	Das Gebäude erhält vor der Übergabe eine Bauendreinigung.

3. HAUSTECHNIK

- 3.1
Wärmeerzeugung
und Verteilung
- Das Gebäude wird über eine zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate.
- Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper, der an den Heizkreis angeschlossen wird.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Wärmepumpe. Der Wärme- und Warmwasserverbrauch wird je Wohnung erfasst und verbrauchsabhängig abgerechnet.
- Die Sanitärausstattung erfolgt gemäß der Bemusterungsübersicht im Anhang.
- 3.2
Elektrotechnik
- Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE-Richtlinien; die Ausstattung entspricht der Ausstattungsstufe 2 nach RAL-RG 678.
- Mit dem Käufer wird ein Elektroplan mit Anzahl und Position der Schalter, Steckdosen und Raumthermostate im Rahmen dieses Standardumfangs abgestimmt. Darüber hinausgehende Auslässe werden als Sonderwunsch abgerechnet.
- Deckenbeleuchtung als Deckenauslass; Leuchten sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Je Wohnung wird im Wohn- bzw. Arbeitsbereich ein LAN-Anschluss hergestellt. In den übrigen Aufenthaltsräumen werden Leerrohre vorgesehen.
- Schalterprogramm GIRA Standard 55, Farbe reinweiß.
- Der Zählerschrank mit Sicherungsautomaten und FI-Schaltern wird im Hausanschlussraum angeordnet. Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung.
- 3.3
E-Mobilität
- Für alle Stellplätze wird die Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrung und Platzvorhalt in der Verteilung) nach den Anforderungen des GEIG hergestellt.
- Die Wallboxen selbst sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können als Sonderwunsch beauftragt werden.
- 3.4
Photovoltaikanlage
- Das Gebäude erhält eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Anlage versorgt vorrangig die zentrale Wärmepumpe und den Allgemeinstrom. Die Anlagengröße wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten festgelegt.
- Ein Batteriespeicher ist nicht im Leistungsumfang enthalten und kann als Sonderwunsch beauftragt werden.
- 3.5
Klimatisierung
- Nicht im Leistungsumfang enthalten. Ein Split-Klimapanel ist als Sonderwunsch möglich.
- 3.6
Lüftung
- Für jede Wohnung wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt und der zum Feuchteschutz erforderliche Luftwechsel nutzerunabhängig sichergestellt.
- Innenliegende Bäder und WC erhalten eine mechanische Abluftanlage.
- Eine Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist als Sonderwunsch möglich.
- 3.7
Türsprechanlage
- Freisprechanlage mit Innenstation je Wohnung. Eine Videofunktion ist als Sonderwunsch möglich.

4. ALLGEMEIN

Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, bleiben vorbehalten. Änderungen, bedingt durch Statik und Brandschutz im Zuge der Planung, bleiben vorbehalten. Bei Verwendung gleichwertiger Fabrikate oder Ausstattungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Objektes nicht gemindert werden.

Da es sich um den Um- und Anbau eines Bestandsgebäudes handelt, sind Maßtoleranzen, Anpassungen der Grundrisse sowie Abweichungen an Anschlusspunkten zum Bestand möglich, soweit sie für den Käufer nicht unzumutbar sind.

Die Planbeilagen und die Baubeschreibung können vom Verkäufer geändert werden, wenn dies notwendig oder zweckmäßig ist und daraus für den Käufer keine unzumutbaren Nachteile entstehen.

Die Abbildungen in Exposé, Broschüre und Visualisierungen zeigen teilweise Elemente aus vergleichbaren Objekten sowie Sonderausstattungen. Dargestellte Bepflanzungen, Einrichtungsgegenstände, Möbel, Leuchten und Geräte sind – mit Ausnahme der in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten Sanitärgegenstände – nicht im Leistungsumfang enthalten.

Risse aufgrund bauphysikalischer Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden) sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Elastisch ausgebildete Fugen sind Wartungsfugen; sie sind vom Käufer regelmäßig zu überprüfen, zu warten und bei Bedarf zu erneuern.

Maßgebend für die endgültige Ausführung sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

5. SONDERWÜNSCHE UND OPTIONEN

Die nachfolgenden Leistungen sind nicht im Kaufpreis enthalten. Sie werden vor Ausführung schriftlich beauftragt und gesondert vergütet; für Planung und Koordination wird ein Bearbeitungszuschlag berechnet.

Sonderwünsche werden berücksichtigt, soweit sie technisch möglich sind und Baufortschritt sowie statische Anforderungen dies zulassen. Die Beauftragung muss jeweils bis zu dem vom Verkäufer benannten Stichtag im Bauablauf erfolgen.

5.1 Oberflächen	Fugenloser Epoxidharzboden in Betonoptik im Wohnbereich (Ziffer 2.6). Wandgestaltung in Betonoptik bzw. Beschichtung mit Malervlies (Ziffer 2.10). Höherwertige Bemusterung bei Bodenbelägen, Fliesen und Sanitärobjekten.
5.2 Fenster und Außenbereich	Raffstores anstelle der Rollläden (Ziffer 2.2). Fensterrahmen innen anthrazit statt weiß (Ziffer 2.1). Ganzglasgeländer an Balkonen und Terrassen (Ziffer 2.8). Ausbau der Dachfläche zur Dachterrasse für WG 5 (ca. 82 m²) bzw. WG 6 (ca. 156 m²), einschließlich Zugang, Absturzsicherung und begehbarem Belag (Ziffer 1.7).
5.3 Technik und Ausstattung	Split-Klimapanel (Ziffer 3.5). Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Ziffer 3.6). Wallbox am Stellplatz (Ziffer 3.3) und Batteriespeicher zur Photovoltaikanlage (Ziffer 3.4). Videofunktion der Türsprechanlage (Ziffer 3.7). Zusätzliche Elektroauslässe über den Standardumfang hinaus (Ziffer 3.2). Saunakabine mit Ofen und Steuerung im Saunaraum der Wohnung WG 4 (Ziffer 2.13).

ANHANG: BEMUSTERUNGSÜBERSICHT SANITÄR

Die nachfolgend genannten Fabrikate bilden den geschuldeten Standard ab. Gleichwertige Produkte anderer Hersteller können verwendet werden. Höherwertige Ausstattungen sind als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Waschtisch	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code, Waschtisch 60 cm bzw. Doppelwaschtisch 120 cm, weiß
Handwaschbecken	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code, 45 cm, weiß (Gäste-WC)
Waschtischarmatur	Grohe Eurosmart bzw. Grohe BauEdge Einhebelmischer, chrom
Wand-WC	Villeroy & Boch O.novo bzw. Duravit D-Code Wand-WC, spülrandlos, mit WC-Sitz mit Absenkautomatik, weiß
Betätigungsplatte	Geberit Sigma01 bzw. Sigma08, weiß-alpin bzw. matt-chrom
Kopf- und Handbrause	Grohe Vitalio bzw. Grohe Tempesta Brauseset mit Kopf- und Handbrause, chrom
Duscharmatur	Grohe Grohtherm 500 bzw. Grohtherm 800 Thermostat, chrom
Duschablauf	Bodenebene Dusche mit befliesbarer Duschrinne bzw. Punktablauf in Standardausführung
Badewanne	Kaldewei Cayono Stahl-Email 170 × 75 cm bzw. Acryl-Badewanne, weiß (nur in Wohnungen mit geplanter Wanne)
Fliesen	Feinsteinzeug aus dem Bemusterungssortiment, Materialbudget 25,00 €/m ² (Wand) bzw. 45,00 €/m ² (Boden)

Morteza Rahimian · Am Steinacker 22 · 69517 Gornheimertal · info@rahimian-gmbh.de