



# Baubeschreibung

Bei der Bachbruck 1, Böhlingen



STAUB WOHNBAU GmbH



## 01. ALLGEMEINE VORMERKUNG

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Gewerke sind im Festpreis enthalten. Die Errichtung und der Ausbau des Bauvorhabens erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst, sowie der einschlägigen DIN Vorschriften. Für die Größenbestimmung des Hauses gelten prinzipiell die Eingabepläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Maßstab 1:100, die mit dieser Baubeschreibung zur notariellen Vertragsgrundlage werden. Maßtoleranzen, gemäß Maßordnung im Hochbau sind jederzeit möglich und haben keine Auswirkung auf den Kaufpreis. Das in den Plänen eingezeichnete Mobilgarage hat nur darstellerischen Wert und ist nicht Vertragsbestandteil.

Entscheidend für den im Kaufpreis enthaltenen Leistungsumfang ist in jedem Fall der notarielle Kaufvertrag mit der dazugehörigen Teilungserklärung. Änderungen durch Behördenauflagen und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheinen und der schnelleren Baudurchführung dienen, bleiben ebenso vorbehalten. Änderungen, die keine Wertminderung darstellen, können ohne vorherige Information an die Käufer durch den Bauträger angeordnet und ausgeführt werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes, sowie die Ausführung der Außenanlage, obliegen allein dem Bauträger. Das Gesamtvorhaben wird an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die innere Grundstückserschließung und Entsorgung sind Leistungsbestandteil.

## 02. ALLGEMEINE ING. LEISTUNGEN

Die Kosten für Planung, Bauleitung und Statik sind im Festpreis enthalten, sowie die Beantragung aller Abnahmen durch die Baubehörde und deren Kosten. Mit enthalten sind ebenso die erforderlichen Vermessungsarbeiten, jedoch ohne Fortführung des Liegenschaftskatasters. Ausarbeiten der Arbeitsplanung für die ausführenden Handwerker mit prüffähiger Statik und Wärmeschutznachweis. Wärmedämmung nach DIN 4108, Feuchtigkeitsschutz gegen nicht drückendes Wasser ist gewährleistet. Das Gebäude entspricht als Massivbau den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung. Im Schallschutz werden die Anforderungen der DIN 4109 erfüllt.

## 03. ERD-, MAUER- UND BETONARBEITEN

Das erforderliche Schnurgerüst wird durch den Maurer erstellt. Baustrom und Bauwasser für die vertraglich vereinbarten Leistungen sind mit enthalten.

### Fenster im Kellergeschoss

Kunststofffenster weiß mit einem Betonrahmen. Betonfertiglichtschächte mit verzinkter Gitterrostabdeckung.

### Freimachen des Baufeldes

Aushub der Baugrube und der Fundamentgräben nach statischen Erfordernissen mit Lagerung des Aushubmaterials auf der Baustelle und eventueller Abfuhr des überschüssigen Aushubes. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten wird der Arbeitsraum verfüllt, sowie eine Rohplanie erstellt. Setzungen im Bereich von Aufschüttungen können nach Jahren auftreten. Sollten hier eventuell Nacharbeiten notwendig sein, unterliegen diese nicht der Gewährleistung.

### Ausführung der Abwasserleitung im Erdbereich in PVC-Rohren

Die Hausentwässerung wird an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Die Ausführung der Betonarbeiten erfolgt nach der statischen Berechnung und den Konstruktionsplänen.

Die Fundamente werden als Streifenfundamente entsprechend den Schal- und Bewehrungsplänen ausgeführt. In die Außenfundamente wird ein Stahlband als Fundamentanker mit entsprechenden Anschlussfasern eingelegt.

### Keller + Tiefgarage

Boden der Keller- und Nebenräume aus Beton nach Statik, mit geglätteter Oberfläche. Tiefgaragenboden mit Beschichtung.

Die Kelleraußen- und Innenwände sind örtlich geschalt in Stahlbeton, einschließlich der erforderlichen Stahleinlage nach Statik, hergestellt.

Die Außenwände erhalten im Bereich der Erdanschüttung einen Isolieranstrich mit vorgestellter Delta-MS Noppenfolie als Grundmauerschutz. Perimeter-Wärmedämmung nach EnEV-Berechnung, wo erforderlich.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton, in den erforderlichen Dicken, mit Bewehrung nach Statik ausgeführt. Verwendet werden vorgefertigte großflächige Platten. Die Plattenstoßfugen werden ausgespachtelt. Deckenunterzüge und Stürze im Querschnitt und Abmessung nach Statik.

Die Balkone sind Stahlbetonkragplatten, energetisch von den Geschossdecken abgekoppelt, mit entsprechender Abdichtung und Oberbelag als Betonplatten (40x40cm) lose im Rieselbett oder auf Kunststoffstelen verlegt. Materialpreis 20,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., nach Farbauswahl des Bauträgers. Abweichende Maße können zu Mehrkosten führen.

Balkongeländer in verzinkter Stahlrahmenkonstruktion, sowie Füllungen und Bekleidungen nach Wahl des Bauträgers. Handlauf in Edelstahl.

#### Tragende Innenwände

Ziegelstein- oder Kalksandsteinmauerwerk oder Beton, Stärke nach Statik.

#### Außenmauerwerk

Ziegelstein- oder Kalksandsteinmauerwerk nach Maßgabe des Bauträgers, 17,5 – 24,0 cm stark, mit aufgebrachtener Wärmedämmung nach Vorschrift. Dämmstärke nach ENEC, Spachtelung und Oberputz als Kunstharz- oder Silicatputz.

#### Nichttragende Innenwände

Trockenbau-Ständerwände. Stärke nach Plan.  
Alternative: Mauerwerk nach Wahl des Bauträgers.

Die Wohnungstrennwände sowie die Treppenhauswände werden nach Statik und Schallschutz ausgeführt.

## **04. DACHKONSTRUKTION**

Hier ist ein Satteldach mit Gaupen vorgesehen.

## **05. BLECHNERARBEITEN**

Dachrinnen, Einlaufbleche und Regenfallrohre werden aus Titanzink-Blech hergestellt. Der Übergang vom Regenfallrohr zum PVC-Abflussrohr erfolgt über ein stoßsicheres Geberitrohr.

## **06. DACHEINDECKUNG**

Eindeckung der Dachfläche mit Betonpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Verkleidungen der Gaubenbacken / Gaubenwände mit Blech.

## **07. SANITÄRARBEITEN**

#### Frischwasser – Abwasser

Ausführung der Warm-, Kaltwasser- und Zirkulationsleitungen in Metallverbundrohren. Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden isoliert. Für die einzelnen Zirkulationsstränge werden Regulierventile zum hydraulischen Abgleich eingebaut.

Die einzelnen Wohnungen erhalten UP-Absperrungen sowie Wasserzähler warm und kalt (Mietzähler). Die Ausführung des Hauswasseranschlusses (Wasserzähler, Rückflussverhinderer, Feinfilter, Druckminderer, Absperrungen etc.) erfolgt nach den jeweiligen örtlichen Vorschriften. Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten PP-Rohren sowie einer Körperschalldämmung ausgeführt.

#### Waschtisch

Golf Design Keramik Gr. 60/48 cm, Golf Design Waschtischmischer mit Golf Handtuchhalter.

#### Handwaschtisch

Golf Design Keramik Gr. 45/27 cm, Golf Design Waschtischmischer mit Golf 2 Handtuchknöpfen.

#### Dusche

Duschrinne Golf Design mit Edelstahlabdeckung, Wandstange, Metallschlauch und Handbrause. Trennwand als Glasscheibe als Spritzschutz der Dusche nach Plan.

#### WC

Golf Wand Tiefspülklosett, Sitz, Deckel mit Absenkautomatik, UP-Spülkasten mit Betätigungsplatte, Golf Design Papierhalter nach Wahl des Bauträgers.

#### Küche

1 Eckventil, 1 Kombi-Eckventil (Anschluss Spülmaschine, wahlweise auf Kaltwasser oder Warmwasser), 1 Abfluss für Spüle und Spülmaschine. Nur Einbau von Umluftabzugshauben möglich. Anschlüsse für Küchengeräte sind nicht enthalten

#### Waschmaschine

Anschluss im Waschraum. 1 Anschluss Kaltwasser mit Geräteventil, 1 Unterputzwaschmaschinensifon.

Einrichtungsgegenstände nach Mustervorlage des Bauträgers.

## **08. ELEKTROINSTALLATION**

#### Allgemein

Schalterprogramm Flächenprogramm reinweiß Jung Serie LS 990, Leitungsverlegung im Wohnbereich und Treppenhaus unter Putz, Leitungsverlegung der Informationstechnik (Multimedia) in Leerrohren DN25, Leitungsverlegung im Keller, Heizraum und Tiefgarage auf Putz. Jede Wohneinheit erhält intern einen eigenen Unterverteiler für die Stromversorgung sowie einen eigenen Multimediaverteiler als Übergabestelle von Glasfaser, Breitbandkabel an die strukturierte Verkabelung in Cat7 in der eigenen Wohnung. Zählerschrank wird im Allgemeinbereich UG installiert.

### Hauseingang

Türsprechanlage mit Türöffner und Sprechstelle in jeder Wohnung, Fabrikat Siedle. Jeder Hauseingang verfügt über eine Briefkastenanlage, Fabrikat Renz Quadra. Eingangsbeleuchtung an den Außenwänden sowie ein Bewegungsmelder mit Deckenleuchte vor der Haustüre.

### Treppenhaus

Je Geschoss eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung über Bewegungsmelder.

### Balkone

Eine Außensteckdose.

### Tiefgarage

Tor mit Elektroantrieb und Ampelsteuerung mit funkgesteuerter Bedienung, pro Wohnung eine Fernbedienung. Zusätzlich wird ein Schlüsselschalter im Fahrbereich außen installiert und zwei Wandbrennstellen.

### Multimedia

Rundfunk- und Fernsehempfang erfolgt über einen Breitbandanschluss, für den zusätzlich jährliche Kosten entstehen. Die Nutzung des Breitbandanschlusses für Internet und Telefonie ist technisch möglich und ist vom Käufer direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu vereinbaren. Jede Einheit erhält einen zentralen Kommunikationsverteiler mit Sternverkabelung in die Räume.

### Keller

Je Kellerraum eine Deckenbrennstelle mit An- und Ausschaltung und eine Steckdose.

### WC

1 Deckenbrennstelle, 1 Wandbrennstelle, 1 An- und Ausschaltung, 1 Steckdose. Innenliegende WC's erhalten eine Einzellüftung mit Zeitverzögerung über den Lichtschalter steuerbar.

### Temperaturregelung Fußbodenheizung

Jeder Raum erhält eine automatische Temperaturregelung mittels Raumthermostat.

### Rauchwarnmelder

Jeder Schlafräum sowie Flure in der Wohnung, die als Fluchtweg dienen, werden mit Rauchwarnmeldern ausgestattet (Mietgeräte).

### Küche

1 Deckenbrennstelle, 1 An- und Ausschaltung, 2 Dreifachsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen, 1 Herdanschluss mit 400V, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Kühlgeräteanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.

### Wohnen

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 TV-Dose.

### Kinderzimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 An- und Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 TV-Dose.

### Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung (3 Schaltstellen), 3 Doppelsteckdosen, 1 TV-Dose.

### Diele

1 Deckenbrennstelle, Tasterschaltung (4 Schaltstellen), 2 Doppelsteckdose, 1 Multimediodose, 1 Türsprechanlage mit Etagenruf und Türöffner.

### Bad

1 An- und Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle, 1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen und 1 Doppelsteckdose.

### Heizung

1 Deckenbrennstelle mit 1 An- und Ausschaltung, 1 Not-schalter, 1 Kesselanschluss, 1 Steckdose.

### Wasch/Trockenraum

1 Deckenbrennstelle mit An- Ausschaltung. Für jede Wohneinheit werden 2 Steckdosen mit sep. Absicherung für Waschmaschine und Trockner installiert .

### Allgemeinräume

1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder.

### Beleuchtungskörper

Die Beleuchtungskörper in den einzelnen Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die notwendigen Beleuchtungskörper im Außenbereich, wie Hauseingang, Treppenhäuser, Keller und Garage gehören zum Leistungsumfang.

## **09. HEIZUNGSANLAGE**

Wärmeerzeuger als Luft-Wärmepumpe. Dimension nach Erforderniss.

### Heizungsverrohrung

Die Heizungsverrohrung erfolgt in Pressfitting C-Stahl Rohren oder in Metallverbundrohren mit entsprechender Zulassung. Die Heizungsrohrleitungen werden gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt.

### Wärmeabgabe

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Fußbodenheizung im Tackersystem mit Fußbodenheizungsrohren aus diffusionsdichtem PE-Xa inkl. 3 cm Systemplatte. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über Raumthermostate und Stellantriebe.

Es wird in jeder Wohnung ein Heizkreisverteiler zum Anschluss der Heizkreise eingebaut, mit Messung der verbrauchten Energie (Mietzähler). Die Verlegung der Fußbodenheizung richtet sich nach dem Wärmebedarf. Beheizt werden Wohn- und Schlafräume, Bäder/WC sowie Küchen. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit rein elektrischer Funktion eingebaut.

## 10. INNENPUTZARBEITEN

Einlagiger tapezierfähiger Gips-Nassputz in sämtlichen Wohnräumen. Die Bäder und Nassräume in den Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz. Das Treppenhaus erhält einen mineralischen Rauputz.

## 11. AUßENPUTZ

Wärmedämmverbundsystem nach ENEC mit Oberputz als Reibputz. Die Farbgebung der Fassade obliegt dem Bauträger.

## 12. ESTRICHARBEITEN

Wohngeschosse mit Trittschall- und Wärmedämmung mit Randdämmstreifen und Zementestrich oder gleichwertig nach DIN. Kellerräume mit Verbundestrich oder geglättetem Betonboden.

## 13. GLASERARBEITEN

Fenster, Festverglasung und Balkontüren als Kunststofffenster (5-Kammer-Profile) weiß mit Wärmeschutzverglasung. Die Blendrahmen werden mittels PU-Schaum am Mauerwerkanschluss fugenlos abgedichtet. Alle Fenster sind hell verglast. Jeder Raum erhält ein Fenster mit Einhand-Drehkippbeschlag.

## 14. SCHREINERARBEITEN

### Hauseingangstür

Repräsentatives Eingangselement in Kunststoff, farblich abgestimmt auf die Fassadenfarbe mit Türblatt und Klingelanlage. Die Haustür erhält einen Profilylinder mit dreifacher Verriegelung mit elektr. Türöffner. Türdrücker als Stoßgriff. Briefkastenanlage im Eingangsbereich eingebaut bzw. aufgestellt.

### Innentüren

Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung. Oberflächendekor (CPL-Oberfläche) weiß oder nach Wunsch des Eigentümers.

### Kellertüren

Türen als Stahlblechtüren. Die Abtrennung der Kellerräume erfolgt aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Blechverkleidung.

### Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Schalldämmung nach Vorschrift und Gummidichtung, Bändern, Profilylinderschlösser und Drückergarnituren. Die Dekore (CPL-Oberfläche) der Wohnungseingangstüren werden vom Bauträger, abgestimmt auf die Farbgebung des Treppenhauses, festgelegt.

### Sonstiges

Die Türen sind industriegefertigt. Die Wohnungseingangstüren und die Haustür sind gleichschließend.

## 15. ROLLLÄDEN

Alle Fenster- und Türelemente im Wohnbereich erhalten Rollläden. Schräg verlaufende Fenster erhalten keine Rollläden. Voraussetzung für den Rollladeneinbau ist eine ausreichende Sturzhöhe. Alle Rollläden sind manuell bedienbar.

## 16. FLIESENARBEITEN

Fliesen nach Musterkollektion, Verfugung weiß oder grau. Zur Auswahl der Wand- und Bodenfliesen bietet Ihnen unser Fliesenleger ein umfangreiches Markensortiment. **Nur Materialpreis brutto für Boden- und Wandfliesen bis € 30,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** Die Verlegung der Fliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden. Der Übergang Wand/Boden wird als Fliesensockel ausgeführt (außer Bad und WC-Räume). Formatgrößen über 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm können zu Verlegemehrkosten führen.

### **Gefliest werden**

#### Bäder

Boden, Wände im Duschbereich raumhoch, außerhalb des Duschbereichs 1,50 m über fertiger Fliesenbodenhöhe. Oberhalb der Fliesen Rauputz.

#### WC

Boden, Wände 1,50 m über fertigen Fußboden.

#### Treppenhaus

Treppenläufe und Boden mit Kunststeinbelag oder alternativ in Granit. Der Boden im Wasch- und Trockenraum wird gefliest.

## 17. FENSTERBÄNKE

Fensterbänke innen aus Naturstein (Granit oder Marmor). Die Fensterbänke in Bad und WC werden gefliest. Die Fensterbänke außen werden als Aluminiumfensterbänke, weiß, eingebaut.

## 18. TREPPEN

Die Treppenläufe im Haupttreppenhaus sind aus Stahlbeton. Laufbreite mind. 100 cm Geländer falls erforderlich, als Stahlkonstruktion, lackiert. Handlauf in Edeltahl.

## 19. BODENBELÄGE

Die Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer usw. sowie Diele erhalten Bodenbeläge nach Wunsch des Eigentümers zum Materialpreis von **40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.**

## 20. MALERARBEITEN

### Kellerräume

Einmaliger Dispersionsfarbanstrich an Decken und Wänden.

### Tiefgaragen

Einmaliger Dispersionsfarbanstrich an Decken und Wänden, ausgenommen gedämmte Decken- und Wandteile.

### Wohnräume

Zu unserer Malerleistung gehört die Ausführung sämtlicher erforderlicher Spachtelungen an Decken und Wänden. Diese Wände und Decken werden mit Raufaser tapeziert und deckend weiß gestrichen.

## 21. AUFZUGANLAGE

Personenaufzug, Tragkraft 450 kg, Kapazität für 6 Personen, je eine Haltestelle pro Etage, vom Kellergeschoss bis zu den Wohngeschossen. Aufzug in rollstuhlgeeigneter Größe und Ausführung.

## 22. AUßENANLAGE

Die Planung und Gestaltung der Außenanlage obliegt dem Bauträger. Garagen- und Hauszugänge mit Betonverbundstein, Stellplätze mit Rasenpflastersteinen.

## 23. SONSTIGES

Nach Bezugsfertigkeit werden die Wohnungen besenrein übergeben. Vor Einzug findet eine offizielle Bauübergabe statt. Ohne diese Übergabe darf keine Wohnung benutzt bzw. bezogen werden. Die Haftung für alle Gewerke ist im BGB geregelt. Die gesamten Leistungen sind durch eine Bauwesen- und Bauherren-Haftpflichtversicherung abgesichert.

## 24. AUSSCHLUSS VON GEWÄHRLEISTUNG

Temperaturabhängige Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten, z. B. Holz, Putz, Beton, etc. unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso die witterungsbedingte Abnutzung von Anstrichen auf Holzwerk.

Diese Baubeschreibung (Leistungsumfang schlüsselfertig) bezieht sich auf das im Angebot angegebene Bauobjekt.

Ergänzend zu Estrich-, Fliesen- und Fußbodenbeläge wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung, Fugen von 3 – 5 mm am Boden-Wandanschluss entstehen können. Dieser kommt in ca. 2 – 3 Jahren zum Stillstand.

Es wird empfohlen, die Kittfugen nach Ablauf der Bewegung zu erneuern. Siliconfugen sind Arbeitsfugen und daher von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Die Auffüllung, insbesondere der Arbeitsräume, kann sich im Laufe der Jahre geringfügig setzen, die ein Nacharbeiten der Plattenbeläge und dergleichen zur Folge hat. Diese Maßnahmen sind nicht im Umfang der Gewährleistungen enthalten. Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Diese ist aufgrund der heutigen, raschen Bauweise nicht immer zu vermeiden. Wir empfehlen daher, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen.

Möbel sollten im ersten Jahr mit einem Abstand von 10 cm zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten. Schlafräume werden überwiegend weniger geheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt. Wenn diesen Gegebenheiten nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten. Abhilfe kann hier nur durch verstärktes Lüften der Räume geschaffen werden.

## 25. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche, die von der Standardausführung abweichen, sind nur möglich, insoweit, als der Käufer eine Einigung mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmer erzielt und hierzu eine schriftliche Genehmigung durch den Bauträger erhält. Sonderwünsche müssen direkt beim Unternehmer in Auftrag gegeben und auch direkt mit diesem abgerechnet werden. Eventuelle Planänderungen innerhalb des Sondereigentums sind mit den Architekten direkt abzurechnen. Gewährleistungsansprüche aus Sonderwünschen und Eigenleistungen gegenüber dem Bauträger sowie dem Architekten sind ausgeschlossen. Bei Terminverzögerungen, die durch Eigenleistungen und Sonderwünsche entstehen, hat der Käufer die zusätzlich entstandenen Kosten der Nachfolgehändler zu übernehmen, einschließlich der finanziellen Verpflichtung zur Zahlung der entsprechenden Kaufpreiskosten.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Bestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die bei Baugenehmigung gültigen DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baugenehmigung und den Plänen höhere Werte abgeleitet werden können.

**STAUB WOHNBAU GmbH**



**STAUB WOHNBAU** GmbH

