

# *Baubeschreibung*

**BV: Hopfenstr. 18, 85283 Wolnzach**

## **I. Unser Erfolgskonzept**

Schon immer waren Haus und Grundbesitz der beste Weg zur Vermögensbildung. Die eigene Wohnung hat angesichts steigender Mieten an Attraktivität noch gewonnen.

Insbesondere durch die barrierefreie Bauweise ist es möglich die von uns errichteten Wohnungen selbst mit Handicap zu nutzen.

Die **SCHNEPF Bauräger GmbH** hat sich auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert. Die Qualität dieser Häuser stützt sich auf sechs Säulen:

- **eine durchdachte Planung, die Ihnen das Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht,**
- **eine solide handwerkliche Bauweise,**
- **die Verwendung qualitativ hochwertiger Materialien,**
- **den Einsatz von bewährten Meisterbetrieben aus der Region,**
- **das persönliche Engagement sämtlicher am Bau beteiligter Handwerker**

und

- **eine ausgezeichnete Koordination und Bauleitung**

Eine feste Bauzeit, ca.18 Monate vom ersten Spatenstich bis zur Fertigstellung der Außenanlagen, wird nach Vereinbarung ebenso garantiert, wie der zuvor ermittelte Festpreis. Durch die Zusammenarbeit mit einem festen Stamm von Meisterbetrieben wird auch ein hohes Qualitätsniveau erreicht. Die Ausführlichkeit und Genauigkeit unserer Baubeschreibung soll Ihnen weiter unser Qualitätsniveau verdeutlichen. Sie ist für Sie eine wichtige Entscheidungshilfe und wesentliche Vertragsgrundlage. Im garantierten Festpreis sind folgende Leistungen enthalten:

### 1. Planung und Genehmigung:

Die Planungs- und Genehmigungsunterlagen werden durch unser Team von Beratern und Technikern erarbeitet. Hierzu gehört natürlich auch, bei frühzeitigem Kauf, auf Ihre

individuellen Bedürfnisse zur Raumaufteilung Rücksicht zu nehmen und diese auch in die Planung einfließen zu lassen.

Zu den Genehmigungsunterlagen gehören:

- Eingabeplan,
- Entwässerungsplan,
- Baubeschreibung,
- Wohnflächen- und Kubaturberechnungen und
- Berechnung von Geschoß- und Grundflächenzahl.

Zusätzlich wird ein Energiebedarfsausweis gemäß § 13 des jeweils gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt.

Die Schnepf Bauräger GmbH verpflichtet sich die Auswahl der Dammstoffdicken und Wärmeleitgruppen, etc. auf Grundlage dieser Berechnung zu treffen und entsprechend zu verbauen. Grundlage der GEG-Berechnung sind die Baustoffe und Dämmmaterialien der nachstehenden Leistungsbeschreibung.

## 2. Bauleitung

Die Bauleitung der Schnepf Bauräger GmbH steht im ständigen Kontakt mit Ihnen und den ausführenden Handwerksbetrieben. Sie bespricht mit Ihnen jeden wesentlichen Teilabschnitt des Bauvorhabens.

## 3. Abnahme

Nach der Fertigstellung Ihrer Wohnung führt unsere Bauleitung bzw. Geschäftsführung mit Ihnen eine Abnahmebegehung durch. Dabei erstellen wir ein detailliertes Abnahmeprotokoll und übergeben Ihnen im Anschluss die Schlüssel für Ihre Immobilie.

Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Fertigstellung im Zuge der Wohnungsabnahme oder bei einem gesonderten Termin.

## 4. Gewährleistung

Ihrem Kaufvertrag liegt das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) zugrunde. Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre.

### **Anmerkung:**

Haarrisse in Bauteilen, Putzen usw., die auf Grund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Schwinden und Kriechen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

## **II. Leistungsbeschreibung**

### **1. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten**

Der Oberboden, soweit vorhanden, wird abgeschoben und die Baugrube ausgehoben. Humus und Aushubmaterial werden für die spätere Wiederverwendung getrennt voneinander gelagert. Die Wiederauffüllung des Arbeitsraumes erfolgt nach Fertigstellung des Kellers mit dem vorhandenen Aushubmaterial, wenn dieses dafür geeignet ist.

Das Fundament wird entsprechend den statischen Erfordernissen als Bodenplatte mit Sauberkeitsschicht ausgeführt. In das Fundament wird ein Fundamenterder nach VDE Vorschrift eingelegt. Die Kellerumfassungswände werden ca. 24 cm dick betoniert. Die lichte Rohbauhöhe der Kellerräume beträgt ca. 2,38 m. Der Keller wird als wasserdichter Keller ausgeführt.

Kellerfenster werden in Kunststoff mit dem Maß von ca. 100 x 60 cm geliefert und erhalten Dreh-Kippbeschläge mit Isolierverglasung. Die Kunststoff-Lichtschächte sind gegen Abheben gesichert und verzinkten Gitterrosten abgedeckt.

Die Außenwände der Wohngeschosse werden in monolithischer Bauweise erstellt. Die tragenden Innenwände und nicht tragenden Innenwände des Kellergeschosses und der Wohngeschosse werden ebenfalls gemauert. Die Wandstärken werden nach den statischen Erfordernissen dimensioniert. Das Haus wird unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet.

Die Geschosdecken werden als Filigrandecken (Fertigteilbetondecken) aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Im Bereich der Außenwände werden sie umlaufend mit Wärmedämmung versehen. Die Geschosstreppen werden als Stahlbetontreppen ausgeführt.

### **3. Dachdecker- und Spenglerarbeiten**

Die Flachdachabdichtung des Hauses erfolgt mit einer entsprechenden Dachfolie mit sämtlichen erforderlichen Formstücken für die Attika und Dunstrohrdurchgängen.

Alle Spenglerarbeiten (Regenfallrohre, Dachentwässerungen etc.) werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis auf Sockelhöhe geführt und an die Entwässerung angeschlossen. Die anfallenden Niederschläge werden in das bestehende Kanalsystem eingeleitet.

### **4. Fenster und Haustüre**

Es werden weiße Kunststofffenster (Firma Internorm oder gleichwertig) nach Vorgabe des Energiebedarfsausweises eingebaut.

Die Haustüren / Wohnungseingangstüren werden ebenfalls aus weißem Kunststoff oder Alu gefertigt. Der Postkasten mit integrierter Klingelanlage wird außenseitig im Bereich des Gebäudezugangs montiert.

Fenster und Fenstertüren erhalten mindestens einen Drehkippflügel, Aluminiumbeschläge für Einhandbedienung und umlaufende 3-fache Gummilippendichtung. Die äußeren Fensterbleche bestehen aus weiß beschichtetem Aluminium mit Tropfkanten.

Die Haustüre, wird den aktuellen Anforderungen an Schall, Einbruchschutz und Wärmedämmung gerecht. Eingebaute, umlaufende Gummilippendichtungen, sowie ein solider Wetterschenkel sind Standard. Die Haustüre erhält einen von innen verschraubte, einbruchshemmende Drückergarnitur und ein Zylinderschloss. Der Zylinder gehört zu einer für das Haus angefertigten Schließanlage. Erhöht wird der Einbruchschutz durch eine serienmäßige Mehrfachverriegelung.

## **5. Glaserarbeiten**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung mit einem Mindest- $U_g$ -Wert von  $0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

## **6. Fensterbänke**

Die Innenfensterbänke aller Wohnräume werden aus oberseitig poliertem, ca. 25 mm dickem, Jura Marmor gefertigt.

## **7. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten unter Putz liegende, wärme gedämmte Ziegelrollladenkästen mit witterungsfesten Kunststoffrollläden in den Farben weiß, grau oder beige. Es werden Ziegelrollladenkästen mit Außenrevisionsöffnung eingebaut. Die Rollläden sind werkseitig aus verstellbaren Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Führungsschienen. Sämtliche Rollläden werden elektrisch betrieben. Die Wohnungen im Staffelgeschoß erhalten zu den Dachterrassen hin Raffstore.

## **8. Elektroinstallation**

Im Technikraum wird ein Normverteilungsschrank nach den Vorschriften des zuständigen EVU einschließlich Stromzählerplätze für alle Wohneinheiten und dem Gemeinschaftseigentum (z.B. Treppenhaus, Heizung) mit allen notwendigen Anbaugruppen eingebaut.

In den Wohnungen wird je 1 Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungseinheiten installiert.

Für die gesamten Wohnungen des Hauses wird eine Satellitenanlage mit entsprechender Verteilung installiert.

Ausführung in den Wohnungen wie folgt:

Wohnungen 2, 3, 4, 6, 7 und 8

Bad	1 Lichtauslass an der Decke mit Schalter 1 Lichtauslass an der Wand für Spiegel (Dauerstrom) 1 Einzelsteckdose 1 Zweifachsteckdose 1 Zweifachsteckdose für Waschmaschine und Trockner
Diele	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 1 Einzelsteckdose
Küche	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 5 Steckdosen Aufteilung nach Wunsch 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Herdanschlussdose
Essen	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Einzelsteckdose
Wohnen	1 Lichtauslass mit Schalter 5 Steckdosen, Aufteilung nach Wunsch 1 Netzwerkdose 1 Antennendose
Schlafen	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Zweifachsteckdose 1 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Terrasse oder Balkon	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Steckdose
WHG 1 und 5	
Bad	1 Lichtauslass an der Decke mit Schalter 1 Lichtauslass an der Wand für Spiegel (Dauerstrom) 1 Einzelsteckdose 1 Zweifachsteckdose 1 Zweifachsteckdose für Waschmaschine und Trockner
Diele	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 1 Einzelsteckdose
Schlafen	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 2 Zweifachsteckdosen

	2 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Kind 1 + 2	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Zweifachsteckdose 1 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Küche	1 Lichtauslass mit Schalter 5 Steckdosen Aufteilung nach Wunsch 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Herdanschlussdose
Essen	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 1 Einzelsteckdose
Wohnen	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 5 Steckdosen, Aufteilung nach Wunsch 1 Netzwerkdose 1 Antennendose
Terrasse oder Balkon	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Steckdose
WHG 9 + 10	
Bad	1 Lichtauslass an der Decke mit Schalter 1 Lichtauslass an der Wand für Spiegel (Dauerstrom) 1 Einzelsteckdose 1 Zweifachsteckdose 1 Zweifachsteckdose für Waschmaschine und Trockner
Diele	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 1 Einzelsteckdose
Kind	1 Lichtauslass mit Schalter 1 Zweifachsteckdose 1 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Schlafen/Arbeit	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 3 Zweifachsteckdosen 2 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Küche	1 Lichtauslass mit Schalter 5 Steckdosen Aufteilung nach Wunsch 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Herdanschlussdose

Essen	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 1 Zweifachsteckdose
Wohnen	1 Lichtauslass mit 2 Schaltern 5 Steckdosen, Aufteilung nach Wunsch 1 Netzwerkdose 1 Antennendose
Terrasse oder Balkon	2 Lichtauslässe mit Schalter 2 Einzelsteckdosen

Die Kellerräume erhalten je 1 Lichtauslass mit Wippschalter und 1 Einzelsteckdose.

## **9. Heizungs- und Warmwasserversorgung, Be- und Entlüftung**

Die Bereitstellung von Heizenergie erfolgt für das gesamte Wohnhaus zentral mittels einer Wärmepumpe oder einer Biomasseheizung (Pellet oder Hachschnitzel).

In den Wohnbereichen wird eine Fußbodenheizung mit elektronischer Regelung eingebaut. Sämtliche Brauchwasser- und Heizleitungen im Haus (ausgenommen der Fußbodenheizungsrohre) werden mit einem Metallverbundrohr ausgeführt und nach den Anforderungen der aktuellen GEG bzw. dem Stand der Technik gedämmt.

Für die Be- und Entlüftung kommt eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz.

Die Übergabe der schriftlichen Bedienungsanleitung für die Heizungsanlage erfolgt anlässlich der Einweisung in die Bedienung der Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage durch den Heizungsinstallateur an die Hausverwaltung und den bis dahin gewählten Beiräten der Eigentümergemeinschaft.

## **10. Sanitärinstallation**

Die Badgegenstände werden über die ausführende Fachfirma nach Wahl des Käufers bezogen. Einrichtungsgegenstände sind in einem Wert von 4.000,00 € Einzelhandelsverkaufspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. im Preis enthalten. Zudem werden für die Wohnungen 1-4, 9 und 10 für den Garten bzw die Dachterrasse ein Kaltwasseranschluß installiert.

In der Küche werden Warm- und Kaltwasserleitungen mit Eckventilen und Ablaufleitung für die vom Bauherrn einzubauende Küche installiert.

## **11. Innen-Putzarbeiten**

Die Innenwandflächen der Wohngeschosse erhalten einen streichfähigen Kalk- Gipsputz. Sämtliche gemauerten Zwischenwände der Kellerräume, sowie Bäder erhalten einen Kalk-Zementputz. Die Decken der Wohngeschosse werden vollflächig malerfertig verspachtelt.

Senkrechte Mauerkanten im gesamten Haus erhalten feuerverzinkte Kantenschutzschienen, die diese gegen Stoßbeschädigung schützen.

## **12. Estricharbeiten**

Den Unterboden aller Wohngeschosse bildet ein schwimmender Calciumsulfatfließestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung, gemäß Berechnung der GEG.

In den Kellerräumen wird ebenfalls ein schwimmender Estrich eingebaut.

Eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird gemäß DIN 18195 erstellt.

## **13. Malerarbeiten**

Die Wände und Decken der Wohngeschosse werden waschbeständig deckend weiß gestrichen. Die verputzten Wände und Decken der Kellerräume werden ebenfalls deckend weiß gestrichen.

## **14. Parkettbodenbelag**

Das Wohn-/Esszimmer wird mit Parkettbodenbelägen zum Materialwert von 45,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. ausgestattet.

Sowohl im Flur als auch in den restlichen Wohn- und Schlafräumen werden Laminate- oder Vinylböden im Materialwert von 25,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. verlegt.

## **15. Teppichbodenbelag**

Teppichbodenbeläge sind grundsätzlich nicht vorgesehen, können jedoch als Sonderwunsch des Käufers, anstatt der vorgenannten Bodenbeläge, verlegt werden.

## **16. Fliesenarbeiten**

Im Bad kommen Wand- bzw. Bodenfliesen nach Wahl des Käufers zum Materialwert bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. zur Ausführung.

Die Bäder werden bis generell auf eine Höhe von ca. 1,20 m, in den Duschen bis auf 2,00 m Höhe gefliest. Bordüren sind in diesem Preis nicht enthalten und werden als Sonderwünsche berechnet. Auch für den Küchenboden werden Fliesen nach Wahl des Käufers zum Materialwert bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. verlegt.

Der Verlegepreis bis zu einer Fliesengröße von 30 x 60 cm ist im Grundpreis enthalten. Ebenso alle notwendigen Fliesenschienen in weißen Kunststoff.

Größere Fliesen oder andere Fliesenschienen verursachen Mehrkosten die gesondert zu vergüten ist.

Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Belagsübergangschienen eingebaut. Die Fugen im Anschluss an Bade- und Duschwannen, Türzargen und Türschwellen werden elastisch abgedichtet. Sämtliche Fliesenverfugungen werden zementgrau bzw. passend zu den Fliesen ausgeführt.

## **17. Schreinerarbeiten**

Die Innentüren der Wohnungen, einschließlich der Futter und Bekleidungen sind in Buche Natur furniert oder in Weiß ausgeführt.

Die Zimmertüren werden mit Gummilippendichtung, Buntbartschloß und einer formschönen Drückergarnitur eingebaut. Je Innentüre mit Drückergarnitur steht ein Budget von 350,00 € Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. zur Verfügung.

## **Treppenhaus**

### **19. Elektroinstallation**

Die Gänge im Keller werden mit Lichtauslass / -lässen incl. Deckenlampe(n) mit Bewegungsmelder ausgestattet.

Im Treppenhaus wird pro Geschoß mind. 1 Lichtauslass mit Bewegungsmelder und vor jeder Wohnungstüre eine Klingel installiert.

Über dem Hauszugang wird ein Lichtauslass incl. einer Wandlampe mit Bewegungsmelder eingebaut.

### **20. Schlosserarbeiten**

Die Geschosstreppen erhalten beidseitig einen Handlauf aus verzinkten Stahl.

## **Balkon / Terrasse**

### **21. Balkonentwässerung**

Die Balkone im 1. OG werden als vorgehängte Konstruktion erstellt. Eine Abdichtung wird gemäß DIN erstellt.

### **22. Fliesenarbeiten / Terrassenbelag**

Die Terrassen im Erdgeschoss und Staffelgeschoss erhalten einen Betonpflasterbelag in Splittbettverlegung mit zweckmäßigen Unterbau im Materialwert bis zu 30,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhandelsverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt.  
Die Balkone im 1. OG erhalten einen geeigneten Holzbelag.

### **23. Schlosserarbeiten**

Die Balkongeländer bestehen aus senkrecht angebrachten Stahlstäben mit einem Abstand von je ca. 12 cm und einem Obergurt mit aufgesetztem Handlauf.

## **Fassade**

### **24. Außen-Putzarbeiten**

Die Fassade wird mit einem mineralischen Leichtputz einer Gewebespachtelung und einem witterungsbeständigen mineralischen Edelputz mit einer Körnung von ca. 2 mm ausgeführt. Der Haussockel wird mit Zementmörtel fein verrieben.

### **25. Malerarbeiten**

Die Fassade wird, falls kein weiß eingefärbter Putz vorgesehen ist, mit einem deckenden Farbanstrich versehen. Sämtliche verwendete Farben sind nach heutigem Wissenstand umweltfreundlich.

## **Außenbereich**

### **26. Kfz-Stellplätze**

Es sind 25 Tiefgaragenstellplätze und 3 oberirdische Besucherstellplätze vorhanden. Zu den Wohnungen 1, 5, 9 und 10 gehören je 2 Tiefgaragenstellplätze. Zu den Wohnungen 2-4 und 6-8 gehört je 1 Tiefgaragenstellplatz. Die oberirdischen Besucherstellplätze werden mit Betonpflaster befestigt.

## **27. Außenanlagen**

Die Rohplanierung der Sondernutzungsflächen (Gärten der EG-Wohnungen) erfolgt mit Humus. Zusätzlich erfolgt eine Begrünung jedoch keine Bepflanzung.

Eine Bepflanzung der Sondernutzungsflächen (Gärten) muss gemäß dem amtlichen Begrünungsplan soweit dieser von der Baubehörde gefordert ist, vom Käufer erstellt werden.

Gemeinschaftsflächen (z. B. Wege etc.) werden dem Zweck entsprechend angelegt bzw. bepflanzt.

Die mit einem PKW befahrbaren Flächen werden mit einem zweckmäßigen Unterbau im Splittbett verlegten grauen Betonsteinpflaster belegt. Die Markierung der Stellplätze erfolgt dauerhaft mit andersfarbigen Steinen.

## **III. Bauherrenleistungen**

Das Erbringen von Bauleistungen als Eigenleistungen ist grundsätzlich möglich, darf aber den Baufortschritt nicht behindern.

Grundsätzlich wird die Bauleistung wie oben beschrieben ausgeführt bzw. erbracht. Änderungen hinsichtlich der Ausstattung oder Gestaltung der jeweiligen Wohnungen sind bei frühzeitiger Vereinbarung natürlich möglich, können aber unter Umständen einen Mehr- oder Minderpreis verursachen.

Stammham, Mai 2024

Schnepf Bauträger GmbH