

INDIVIDUELLE BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG
Wohnanlage
Christian-Link-Straße 6 in 78056 VS-Schwenningen
HAUS B

► **Planung – Bauleitung**

Folgende Kosten sind im Festpreis enthalten:

- Planung
- Statik
- Baugesuch
- Bauleitung
- komplette Werkplanung
- Feuerrohbauversicherung und Bauherrenhaftpflichtversicherung
- **Vermessung**
 - Höhenaufnahmen zu Planungszwecken
 - Lagepläne
 - Geländeschnitte für den Bauantrag
 - Abstecken des Gebäudes vor dem Baugrubenaushub
 - Einschneiden des Schnurgerüsts sowie Höhenangaben

Die Überwachung der im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten erfolgt durch einen vom Bauträger eingesetzten Bauleiter.

▶ Erd- und Grabarbeiten

Die Erdarbeiten, Abtragung von Mutterboden, Aushub der Baugrube, Rohrgräben und Fundamente etc. werden durch den Bauträger durchgeführt und sind im Preis enthalten.

Für Abfuhr von Aushub und Deponiegebühren gelten die gleichen Bedingungen.

Auffüllen der Arbeitsräume erfolgt mit Aushubmaterial.

Aushubmaterial, welches für die Wiederauffüllung der Arbeitsräume notwendig ist, wird auf dem Grundstück gelagert.

▶ Außenanlage

Gartenanlage

Die Grünflächen werden mit Zierrasen bepflanzt.

Wege, Stellplätze, Zugänge, Tiefgarage und Tiefgaragenabfahrt

Diese werden in Betonvollsteinen Farbe grau in Splitt Bett verlegt.

Terrassen

Betonplatten in grau im Format 40/40 im Splitt Bett verlegt.

Eingangsbereich EG

Der Zugangsbereich im EG wird mit einer großzügigen Glastür versehen. Schwellenfreier Zugang, auch für Rollstuhlfahrer. Ausführung und Höhe obliegt beim Bauträger.

▶ Baustelleneinrichtung

Bereitstellung folgender Geräte durch den Bauträger:

Werkzeuge und Maschinen für die in Auftrag gegebene Leistung Herrichten eines Kranplatzes
Baustellen-WC, Bau-Stromkasten, Bau-Wasseranschluss, Entsorgung von Bauschutt

► Entwässerung

Verlegen von PVC-Rohren $d = 100 - 150$ mm innerhalb und außerhalb des Baukörpers im Mischsystem einschl. Anschluss der Regenfallrohre bis Oberkante Gelände.

Die Drainageleitung ist aus flexiblem PVC und wird in einer Schotter-Filter-Schicht verlegt. Diese wird an der Regenwasserentwässerung angeschlossen. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung des Tiefbauamtes. Andernfalls ist eine natürliche Entwässerung vorgesehen.

► Fundamente und Bodenplatte

Streifenfundamente für die Außen- und Mitteltragwände nach statischer Berechnung.

Die Fundamente sind frostsicher eingebracht.

Verlegen des Fundamenterders mit einer Anschlussfahne beim Wasserverteiler.

Bodenplatte in den UG-Räumen lt. statischer Anforderung, auf ca. 15 cm starker Schotterfilterschicht.

► Keller und Tiefgarage

Außenwände in Stahlbeton, Oberfläche unbehandelt in grau. Beton nach statischer Anforderung.

Noppenfolie als UG-Außenwandschutz gegen Erdreich.

Gemauerte Wände im UG werden gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf einer festen Bitumenbahn oder gleichwertigem gemauert.

Gemauerte Wände im UG erhalten weißen Dispersionsanstrich.

Wände aus Gipsdielen im UG werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Kunststofffenster in folgenden Räumen:

- Wasch- und Trockenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftsräume und Heizraum.

Betonlichtschächte für Kellerfenster so hoch wie benötigt.

Anzahl der Lichtschächte lt. Angebotszeichnung.

Die Tiefgaragedecke wird von unten gegen Kälte entsprechend der EnEV isoliert.

Betonpflasterbelag in grau in der gesamten Tiefgarage.

▶ **Abdichtungsarbeiten**

Die erdberührenden UG-Außenwände erhalten eine Hohlkehle sowie eine Noppenbahn, welche an der Außenwand angebracht und bis zum Schotterbett geführt wird. Höhe der Noppenbahn nach Erfordernis.

▶ **Kamin**

Kaminanlage mit entsprechender Zulassung nach Angabe des Bezirksschornsteinfegers.
Reinigungsöffnungen mit Revisionstüren.

▶ **Außen- und Innenwände**

Sämtliche Außenwände werden nach der jeweils gültigen EnEV aus Gasbetonsteinen, Ziegelsteinen oder Betonwänden mit Vollwärmeschutz erstellt. Abhängig von der Wärmebedarfsberechnung des Energieberaters.
Statische Innenwände in Gasbetonsteinen, Ziegelsteinen, Kalksandstein oder Betonwände.
Treppenhaus und Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein oder Beton ausgeführt.

▶ **Decken**

Stahlbetondecken nach statischer Berechnung.
Stahlbetonunterzüge, erforderliche Stützen und Stürze nach statischer Berechnung.

▶ **Isolierung**

Frei sichtbare, aus dem Erdreich ragende Betonwände sowie Stahlbetondecken, Stahlbetonunterzüge und sonstige Betonteile, welche nach Außen eine Verbindung haben, werden mit Hartschaumplatten lt. EnEV isoliert. Hiervon ausgenommen sind die Betonwände der Tiefgarage im UG.

▶ Zimmererarbeiten

Zimmermannsmäßiger Dachstuhl aus imprägniertem Nadelholz nach statischer Berechnung.
Die sichtbaren Sparren und Sparrenköpfe im Außenbereich werden gehobelt und in Natur lasiert.
Das Dach wird als **Pulldach** ausgeführt.
Die Dachisolierung wird zwischen den Sparren angebracht. Stärke nach Vorgabe des Energieberaters.

▶ Dachdeckerarbeiten

Dacheindeckung

Trapezbleche RIB-ROOF Evolution.
Farbe der Dacheindeckung nach Angabe vom Bauträger.

▶ Flaschnerarbeiten

Blechnerarbeiten

Zur Ausführung kommen ausschließlich Titan-Zink-Bleche.

Dachentwässerung

Erfolgt über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

▶ Fenster, Terrassen- und Balkontüren

Aus Kunststoff-Mehrkammerprofilen, innen weiß und außen grau.
(Auswahl durch den Bauträger).

- Verglasung als **Isolierverglasung** (UG-Wert nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises)
- Jedes Zimmer erhält einen Dreh-Kipp-Flügel, sowie starre Verglasungen bei mehrteiligen Elementen
- Türen auf Balkone oder Terrassen sind einflügelige Flügeltüren
- Die Fenster im Bad und WC erhalten Ornamentglas "504"

▶ Treppen

Die Treppe im Treppenhaus wird in massiver Betonausführung mit Fliesenbelag ausgeführt. Muster liegen beim Bauträger aus.

▶ Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium gefertigt.
Die Innenfensterbänke werden in Kunststein ausgeführt.
Fensterbänke in den Bädern werden gefliest.
Küchenfenster erhalten keine Fensterbank.

▶ Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den VDE-Vorschriften ausgeführt.
Sie beginnt mit dem Zählerschrank und umfasst die Unterverteilung mit Sicherungsautomaten sowie den Fundamenterder und die Elektroinstallation der Heizungsanlage.

Jede Wohnung erhält eine Antennen-, Telefon- und PC-Anschlussdose, eine Haussprechanlage mit Gong-Klingel und einen Anschluss für den Elektroherd in der Küche (380V).

Der Zählerschrank enthält für jede Wohnung ein Zählerfeld sowie ein zusätzliches Zählerfeld für den Allgemeinstrom (Heizung, Treppenhaus und Gemeinschaftsräume).

Einbau einer Briefkastenanlage, Aufputz-Gegensprechanlage und elektrischer Türöffner, sowie separate Türklingel je Wohnungseingangstüre.

Hausanschluss eines Netzbetreibers werden im UG nach Auftragserteilung des Auftraggebers eingebracht. Der Hauszugang erhält eine Außenlampe mit Bewegungsmelder.

Untergeschoss - Tiefgarage

pro Kellerraum	1 Steckdose	1 Licht-Anschluss	1 Schalter
Technik (Heizraum)	1 Steckdose	1 Deckenlampe	1 Schalter
Wasch-/Trockenraum	1 Steckdose	1 Deckenlampe	1 Schalter
pro Gemeinschaftsraum	1 Steckdose	1 Deckenlampe	1 Schalter
Fahrradraum		2 Lampen mit Bewegungsmeldern	
Treppenhaus/Flure:			
• UG		6 Deckenanschlüsse mit Bewegungsmeldern	
• EG		6 Deckenanschlüsse mit Bewegungsmeldern	
• 1. OG u. 2.OG		6 Deckenanschlüsse mit Bewegungsmeldern	
• DG		2 Deckenanschlüsse mit Bewegungsmeldern	
Tiefgarage		2 Lampen mit Bewegungsmeldern	
Schleuse		2 Lampen mit Bewegungsmeldern	

EG, 1.OG, 2.OG, DG

1,5 Zimmer-Wohnungen

Wohnen / Essen	6 Steckdosen	2 Deckenanschlüsse	2 Schalter
Schlafen	2 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Kochen	6 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Windfang	1 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Bad	1 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
		1 Wandanschluss + Schalter	

2,5 Zimmer-Wohnungen

Wohnen / Essen	6 Steckdosen	2 Deckenanschlüsse	2 Schalter
Schlafen	3 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Kochen	6 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Abstellraum (wo vorhanden)	1 Steckdose	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Windfang	1 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Bad	1 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
		1 Wandanschluss + Schalter	

Die 1,5 Zi.-Wohnungen und die 2,5 Zi.-Wohnungen erhalten jeweils 2 Wechselschaltungen nach Bedarf.

Penthouse

Wohnen / Essen	6 Steckdosen	2 Deckenanschlüsse	2 Schalter
Schlafenzimmer	4 Steckdosen	1 Deckenanschluss	2 Schalter
Kochen	6 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Gast	3 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Diele	1 Steckdosen	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Flur	2 Steckdosen	1 Deckenanschluss	2 Schalter
Bad	2 Steckdosen	1 Deckenanschlüsse	1 Schalter
		1 Wandanschluss + Schalter	
Gäste-WC	1 Steckdose	1 Deckenanschluss	1 Schalter
Balkone / Terrassen		1 Wandanschluss Außen	1 Schalter
		2 Außen Anschlüsse ohne Lampen mit Schalter	

Die Penthouse-Wohnungen erhalten jeweils 3 Wechselschaltungen nach Bedarf.

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinen-Anschluss im Waschraum im UG.

► Sanitär-Installation

Wasserversorgungsleitung als Mehrschichtverbundrohre, mit Wasserschmutzfilter und Wasserverteiler.
Abflussleitungen nach Vorschrift, Entlüftung über das Dach. Hauptabflussleitungen in SML – Gussrohren oder gleichwertiges.

Die Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, sowie einem Abflussanschluss für den Spültisch und Spülmaschine mit Kombi-Eckventil.
Reinigungsfilter und Druckminderer in Hauptwasserzuleitung.
Zirkulationsleitung für Warmwasser in allen Geschossen außer UG.

1 Garten-Wasserleitung mit separater Absperrung im EG, Freiflussventil und verchromtem Schlauchhahn bzw. frostsicherer Auslaufhahn.

Waschmaschinenanschlüsse im Waschraum im Waschraum mit AP-Kaltwasseranschluss und Siphon.
Auf Wunsch und gegen Aufpreis ist ein Waschmaschinen-Anschluss auch in der Wohnung möglich.
Innenliegende Bäder erhalten eine elektrische Entlüftung mit Nachlaufrelais.

► Sanitär-Ausstattung

Sanitärausstattung in den Angebotsplänen sind nur mögliche Vorschläge und nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Die tatsächliche Ausstattung findet sich in der folgenden Auflistung:

Die WC- und Badezimmerausstattung wird in der Farbe weiß ausgeführt.

Dusche

Bodengleiche, geflieste Dusche ohne Schwelle, ca. 1,0 x 1,0 m
UP-Armatur. Muster liegen beim Bauträger zur Auswahl vor.
Brausegarnitur 90 cm

Waschtischanlage

Waschtisch 60x45 cm, weiß, oval oder rechteckig
Waschtisch-Einhandbatterie
Muster liegen beim Bauträger aus

WC-Anlage

Wand-Tiefspül-WC weiß mit Unterputz -Spülkasten
WC-Sitz mit Deckel, weiß
Drücker-Platte weiß

Accessoires

Handtuchhalter 2-tlg. Verchromt
Toilettenpapierhalter offene Form, verchromt
Kristallspiegel 60x50 cm rechteckig
Spiegelbefestigung Druckknopf-Set bis 0.8qm

Sind einzelne Sanitärprodukte nicht lieferbar, so ist es dem Bauträger vorbehalten, sie gegen gleichwertige Sanitärprodukte anderer Hersteller zu ersetzen.

Sollten zum Zeitpunkt der Bestellung der Sanitärgegenstände die genannten Marken nicht mehr zur Verfügung stehen, dann ist es dem Bauträger gestattet, dass er als Ersatz gleichwertige Sanitärgegenstände anbietet und einbaut.

► Heizung

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in den Bädern mit Einzelraumsteuerung. Abstellräume, Hauswirtschaftsräume, Flure, Dielen und innenliegende WC's erhalten keine Fußbodenheizung.

Vorgesehen ist eine Holzpellet-Anlage mit Holzpellet-Lager sowie mit mehreren Heizkreisen. Die Dimensionierung und Auswahl der Heizungsanlage erfolgt nach Vorgabe des Energieberaters.

Umwälzpumpe und **Nachtabenkung** sowie **Außentemperaturfühler**.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Frischwasserstation, welche nach zu erwartendem Verbrauch dimensioniert ist.

► Gipsarbeiten

Innenwände

Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden aus Gipsdielen ausgeführt. Sämtliche Innen- und Wohnungswände erhalten eine tapezierfähige Oberfläche.

Die DG-Wohnungen erhalten eine Gipskartonplattendecke mit Wärmeisolierung gem. EnEV.

Außenwände

Das Mauerwerk erhält einen 2-lagigen atmungsaktiven, sowie wasserabweisenden mineralischen Edel Putz. Fassadenfarbe wird vom Bauträger festgelegt.

Die Ortbetonkellerwände erhalten einen **Zement-Sockelputz**, so hoch wie benötigt. Der Farbanstrich des Sockelputzes wird vom Bauträger festgelegt.

► Estricharbeiten

UG:

40 mm starker Glattstrich mit PE- Folie auf Kellerboden.

EG:

Schwimmender Anhydrit-Estrich ca. 45 mm mit Wärmeisolierung nach DIN.

1.OG, 2.OG, DG:

Schwimmender Anhydrit-Estrich ca. 45 mm mit Trittschallisolierung nach DIN.

Sämtliche Arbeiten werden nach der aktuell gültigen EnEV und nach Schallschutz-Verordnung DIN 4109 ausgeführt.

► Rollladenarbeiten

Sämtliche Wohnungsfenster (mit Ausnahme Fenster von Kellerräumen und TRH) und soweit möglich im Dachgeschoss, erhalten wartungsfreie Rollläden mit nicht ausgeschäumten Kunststoffpanzern mit Lüftungsschlitzen. Bodentiefe Fensterelemente mit einer Breite ab 1,20 m erhalten einen **elektrischen Rollladenantrieb**.

Die Farbe der Rollläden legt der Bauträger fest.

► Schreinerarbeiten

Keller Innentüren

UG

CPL-Beschichtete Türelemente mit Zargen bzw. FH-Türen wo gefordert.

Metallabtrennungen für Kellerabteilungen mit Metalltüren.

Größe: 76 - 101 cm breit und 198 cm hoch. Die Auswahl trifft der Bauträger.

Wohnungs-Innentüren

EG, 1.OG, 2.OG, DG

Röhrenspanstreifentüren mit Futter und Bekleidung mit CPL-Oberfläche

mit Gummidichtung und eloxiertem Leichtmetallbeschlägen.
Größe: 76 - 101 cm breit und 198 cm hoch

Wohnungs-Eingangstüren

EG, 1.OG, 2.OG, DG

Schalldämmende Ausführung nach Schallschutz-Verordnung DIN 4109
mit CPL-Oberfläche, innen und außen weiß.
Größe: 101 cm breit und 198 cm hoch.

Zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte.

► **Fliesenarbeiten**

EG, 1.OG, 2.OG, DG

Wandfliesen

Sämtliche Badezimmer werden bis max. 2,50 m gefliest.
Gäste-WC (wo vorhanden) alle Wände 1,25 m Höhe.

Fliesenböden

Das Bad erhält vollflächig Fliesen.
Der Küchenboden erhält vollflächig Fliesen.

Fliesenauswahl liegt beim Bauträger aus.
Fliesenformate: 15/15 - 30/30 oder 30/60 cm. Fliesenstärke max. 10 mm.

Werden andere Fliesenformate ausgewählt oder die Fliesenstärke von 10 mm überschritten,
kann dies zu Mehrkosten führen. Ursächlich ist hierfür in der Regel, dass in anderen Räumen
z. B. durch Aufspachteln des Bodens für anderen Fußbodenbeläge wie Parkett oder
Teppichbelag eine andere Höhe entsteht.
Diagonalverlegung ist gegen Aufpreis möglich.
Ausfugung in grau oder weiß.

Fliesenauswahl durch die Bemusterungsfirma, die noch bekannt gegeben wird.

Balkon-Terrassen Belag in grau.

► Schlosserarbeiten

Treppengeländer

Offenes Stahlgeländer mit senkrechten Stäben Feuerverzinkte Ausführung.

Balkongeländer

Die Balkongeländer werden in senkrechten Stäben feuerverzinkt ausgeführt.
Die Dachterrassen erhalten eine massive Brüstung.

► Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit Raufasertapete tapeziert und mit einem Dispersionsanstrich in weiß gestrichen.

Sämtliche Holzteile im Außenbereich erhalten einen offenporigen Lasuranstrich.
Der Sockel erhält einen farbigen Dispersionsanstrich.

► Bodenbelagsarbeiten

UG

Treppenraum im UG erhält einen Fliesenbelag oder einen rutschfesten Oberflächenbelag aus Naturstein. Hausmeisterraum und Wasch- und Trockenraum erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag. Die Kellerräume, Technikräume und Abstellräume aller Art sowie der Heizraum erhalten einen Farbanstrich oder einen Fliesenbelag nach Auswahl durch den Bauträger.

EG, 1.OG, 2.OG, DG

Sämtliche Wohn- Ess- und Schlafzimmer sowie Flure erhalten einen Vinylboden schwimmend verlegt.
Musterauswahl liegt beim Bauträger aus.
Sockelleisten werden in Holz ausgeführt.

▶ Aufzugsanlage

Es wird ein rollstuhltauglicher 4-Personenaufzug nach heutigem technischem Stand der Technik eingebaut.

▶ Ausführungsänderungen

Änderungen sind nicht vorgesehen.

Dem Unternehmer bleibt es jedoch vorbehalten, konstruktive und gestalterische Änderungen vorzunehmen, sofern diese die Qualität und das Preisgefüge nicht ändern.

Die Farbgestaltung der Außenfassade und der Dachuntersichten werden vom Bauträger festgelegt.

Fabrikats- und Materialänderungen behält sich der Bauträger vor, sofern sie die Qualität und das Preisgefüge nicht ändern.

Sind aus statischen oder baurechtlichen Gründen Änderungen vorgeschrieben hat der Unternehmer die Möglichkeit konstruktive und gestalterische Änderungen vorzunehmen, sofern diese die Qualität und das Preisgefüge nicht ändern.

Ebenso ist im Falle von Lieferschwierigkeiten eines Herstellers dem Bauträger der Austausch von in der Baubeschreibung aufgeführten Baustoffen und Geräten durch gleichwertige Baustoffe/Geräte gestattet.

▶ Gewährleistung

Wegen etwaiger Mängel übernimmt der Bauträger die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB.

Danach beträgt die Gewährleistungsfrist für Mängel bei Bauwerken grundsätzlich fünf Jahre.

Im Übrigen, insbesondere bei beweglichen Gegenständen, wie z.B. Armaturen, Dichtungen, Pumpen, Ventilen, Heizungsanlage, Garagentore aller Art, Aufzüge, maschinentechnischen Einrichtungen zwei Jahre, jeweils gerechnet ab Abnahme.

► Gewährleistungsausschluss

Temperaturabhängige Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungseigenschaften (z.B. Silikonfugen, Acrylfugen, Holz, Stein, Beton u. Putz) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht und sind im Bereich der Toleranz. Silikonfugen und Acrylfugen sind Wartungsfugen und müssen regelmäßig auf Dichtigkeit geprüft werden.

Witterungsbedingte Abnutzungen der Anstriche aller Holzteile auf der Außenseite des Gebäudes sind ebenfalls im Bereich des normalen und somit von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und bedürfen einer ständigen Kontrolle der Bewohner. Hierfür ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

Für Glasscheiben wird eine Gewährleistung ausdrücklich ausgeschlossen.

► Sonstiges

Die auf den Wohnungsgrundrissen eingezeichneten Möbel, sowie die Badezimmerausstattungen sind lediglich Gestaltungsvorschläge und kein Bestandteil der Baubeschreibung. Für die Badausstattung gilt die Leistungsbeschreibung.

Fluchtwegepläne sind bei behördlicher Notwendigkeit enthalten.

Die im Prospekt befindliche 3-D-Ansicht dient ausschließlich der Illustration und ist nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Die von diesem Prospekt abweichenden Zusagen und Abmachungen bedürfen der Schriftform beider Parteien.

Hiermit nimmt der Käufer die Baubeschreibung zur Kenntnis und erkennt sie vollinhaltlich an.

Rechtsverbindliche Unterschrift des oder der Käufer:

Datum

Käufer