

BV Stuttgart West – Forststraße 201

BAUBESCHREIBUNG

Stand: 25.09.2023

1. VORWORT und ALLGEMEINES

Bauträger: Seitz Immobilien GmbH, Aldinger Straße 11, 71638 Ludwigsburg

Gegenstand der Baubeschreibung ist die Übersicht der Leistungen für den Neubau des Mehrfamilienhauses Forststraße 201 in 70197 Stuttgart.



Bauvorhaben **Stuttgart F201** unverbindliche Illustration

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Bauträgers angepasst.

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung, einschließlich genehmigter Abweichungen und Ausnahmen von der Landesbauordnung. Maßgebend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Forderungen ist das Einreichungsdatum der Baugenehmigungsunterlagen. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Maßnahmen, die aufgrund Änderungen des GEG oder anderer Rechtsvorschriften (z.B. Schallschutz) in diesem Zusammenhang nach Einreichung der Baugesuchunterlagen rechtlich erforderlich werden.

Wird infolge technischer Erfordernisse, aufgrund höherer Gewalt oder aufgrund von behördlichen und/oder baurechtlichen Auflagen oder Anordnungen anderes, jedoch gleichwertiges Material verwendet, oder werden durch solche Einflüsse oder Auflagen Leistungsänderungen notwendig, so werden diese, soweit keine Qualitätsminderung damit verbunden ist, vom Erwerber gebilligt, sofern zumutbar.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Textilien, Holz, Naturstein und Keramik gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Struktur, der Maserung oder bei Keramik des Brandes möglich sind. Ebenso gilt dies bei verschiedenen Metallen wie Kupfer, Zinklegierungen oder (eloxiertem) Aluminium. Abweichungen diesbezüglich stellen keinen Mangel dar.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind diese Kosten vom Käufer zu tragen. Wünscht der Käufer im Rahmen der Bemusterung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen, so werden diese gesondert geregelt, vereinbart und abgerechnet.

Bei der Werkplanung können sich geringe Abweichungen in Ausstattung, Grundriss und Maßen ergeben. Die in den Zeichnungen des Verkaufsprospektes genannten Maße und Wohnflächenberechnungen sind Ca.-Größen. Es wird dringend empfohlen, Maße für die Inneneinrichtung nur am Bau zu nehmen.

Bei Differenzen zwischen der Baubeschreibung und den Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend. Leistungsänderungen und sonstige Vereinbarungen gelten nur in Schriftform als beauftragt. Mündliche Vereinbarungen bzw. Zusagen sind nicht wirksam.

1.1 Leistungen

Die aufgeführten Leistungen umfassen die Erstellung der Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus auf Grundlage der genehmigten Baugesuchpläne, einschließlich der erforderlichen Nebenleistung wie

- Planungs- und Architektenleistungen (keine Umplanungen)
- Baugenehmigungsgebühren
- Baugrundgutachten (sofern technisch notwendig)
- statische Berechnungen (Statik)
- Ingenieurleistungen für die Haustechnik
- Energieausweis für das Gebäude
- Vermessungsarbeiten (Lageplan, Grundstücksvermessung mit Höhenlage, Einschneiden des Schnurgerüstes für die Ausführung)
- örtliche Bauaufsicht und Bauleitung
- Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Abwasser und Strom
- öffentliche und private Erschließungswege und Zufahrten
- Bauherrenhaftpflicht und Bauleistungsversicherung während der Bauphase

Nicht im Lieferumfang enthalten sind ein Bautagebuch sowie die Herausgabe von Werk- oder Detailplänen, sämtliche Berechnungen und Gutachten. Sofern gewünscht, können nach Übergabe der Wohnungen an die Erwerber, diese Unterlagen kostenpflichtig angefordert werden.

1.2 Energiestandard

Der Gebäudestandard ist KfW-Effizienzhaus 55 EE-Klasse. Die Wärmeschutzberechnung erfolgt nach den gültigen Gesetzen zur Energieeinsparung, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) seit 01.11.2020 gültig, unter Berücksichtigung der DIN 4108 und 4701 bzw. der DIN 18599 für Wohngebäude.

Der Leistungsumfang beinhaltet auch den Wärmeschutznachweis mit Energieausweis nach GEG.

Ein KfW-Effizienzhaus bedeutet CO₂ Reduktion, Werterhalt und Wohnkomfort. Abluftkanäle bzw. eine Entlüftung für Dunstabzugshauben in der Küche sind daher nicht möglich.

1.3 Erschließung

Die Erschließung der Zu- und Abwasserleitungen, Gasleitungen und Elektro- und Telefonanschlüsse erfolgt bis in den jeweiligen Hausanschlussraum, in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern. Die Realisierung des Breitbandkabelanschlusses erfolgt unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt "Elektroinstallationen". Falls kein Anschluss möglich ist, wird eine gemeinschaftliche Satellitenanlage hergestellt. Die Kosten für die Hausanschlüsse sind im Kaufpreis enthalten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte für die Telekommunikationsnetze trägt der Erwerber.

2. ROHBAU

2.1 Erdarbeiten

Abtrag Mutterboden und Lagerung auf dem Gelände bis zum Wiedereinbau (wenn nicht möglich, Abfuhr und Entsorgung auf Deponie). Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes. Setzungen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen.

2.2 Entwässerung

Regen- und Schmutzwasserleitungen im Trennsystem aus KG-Rohren (Kunststoff), Dimensionierung auf Grundlage der Planung der Fachingenieure. Reinigungsöffnungen in den Kontrollschächten sind vorhanden. Drainage im Kiesfilter mit Spülschächten. Die Grundmauer wird durch vorgestellte Drain-Noppenbahn oder gleichwertig geschützt. Soweit erforderlich werden Hebeanlagen nach DIN 1986-100 geplant und errichtet.

2.3 Gründung

Kapillarbrechende Schicht aus Kies/Schotter mit Folienabdeckung. Bodenplatte aus Stahlbeton mit umlaufendem Erdungsband, darunter Tiefergründung mittels Bohrpfählen.

2.4 Gebäudekonstruktion

Erdberührende Wände: Stahlbetonwände, außenseitig mit Bauwerksabdichtung nach DIN 18531-18535 oder als wasserundurchlässiges Bauteil aus Stahlbeton entsprechend der örtlich angetroffenen Lasten. Teilweise mit Perimeterdämmung ausgeführt.

Außenwände: Kalksandsteinmauerwerk + Stahlbeton (Aufbau: 200 mm Mauerwerk + Stahlbeton, 160 mm Dämmung).

Tragende Innenwände: aus Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton.

Decken: Stahlbetonmassivdecken mit Betonhalbfertigteilen.

Die Leitungsführung in der Tiefgarage ist sichtbar.

Lichtschächte aus Betonfertigteilen mit verzinkter Gitterrostabdeckung und Einstiegssicherung.

2.5 Parkierung / Stellplätze

Das Gebäude verfügt über eine Tiefgarage, die durch einen Auto-Lift erreichbar ist. Innerhalb der TG befinden sich vier Stellplätze und zwei Multiparksysteme mit jeweils zwei Stellplätzen der Firma Klaus. Mehrfaches

Rangieren ist je nach Anordnung der Stellplätze ggf. erforderlich und stellt keinen Mangel dar.

Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Garagen und der Zufahrt stellt keinen Mangel dar.

2.6 Keller

Mauerwerks- und Stahlbetonwände, sowie Stahlbetondecken hell gestrichen. Gedämmt ausgeführt werden diese nicht gestrichen. Mauerwerks- und Stahlbetonwände, sowie Stahlbetondecken und -stützen, gedämmt oder ungedämmt in der Tiefgarage werden nicht gestrichen.

Kellertrennwände, falls nicht tragend, als weiß beschichtete Platten abgetrennt.

2.7 Dach

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Sparren-Pfettendach), nach Vorgaben des Fachingenieurs wärmegeklämt und gemäß Dachdeckerrichtlinien belüftet. Sparren 8/22 – 12/22 ausgedämmt, Aufsparrendämmung Holzfaserplatten 6cm (z.B. Pavatex). Sämtliche Konstruktionshölzer entsprechen der Sortierklasse S10 A/b nach DIN 4074 bzw. DIN 68365 und werden technisch vorgetrocknet. Sichtbar bleibende Konstruktionshölzer werden gehobelt und bleiben unbehandelt. Die Dachuntersichten im DG werden mit Gipskartonplatten bekleidet. Dachdeckung mit Ziegeln, Fabrikat Braas (Typ: Tegalit), Farbe nach Planung des Bauträgers oder Vorschriften der Stadt.

2.8 Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, Regenrohre aus Aluminium/ Prefa. Gauben und Attika-Abdeckungen aus pulverbeschichtetem Aluminiumblech/Prefa. Gaubenverkleidung aus Faserzementtafeln. Farbe nach Farbkonzept Entwurf. Anschlussrohre am Übergang vom Erdreich zum Gelände in Guss oder Hart-PVC.

2.9 Terrassen und Balkone

Die Terrasse im EG und die Loggia im DG1 werden mit einem Belag aus Betonwerksteinplatten (Fabrikat: Kann, Typ: Fiori) ausgestattet. Größe und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Die Ausführung der Loggia erfolgt als Konstruktion ohne geplantes Gefälle nach DIN 18513. Die Bauwerksabdichtung erfolgt als zweilagige Polymerbitumenschweißbahn oder Kunststoffdachbahn mit Stoffen für die Anwendungskategorie nach DIN 18531. Aufgrund der zulässigen Toleranzen kann es zu Gegengefälle und zu einer – für die Konstruktion unschädlichen – Pfützenbildung kommen.

Die Balkone werden nach DIN 18531 abgedichtet und mit Betonwerksteinplatten (Fabrikat: Kann, Typ: Fiori) als Belag ausgestattet. Die Platten werden lose und ohne Zwischenfuge in Splitt verlegt. Absturzsicherungen aus Stahlstreben.

3. AUSBAU

3.1 Dämmung, Isolierung, Schallschutz

Wärmeschutz: Das Bauvorhaben entspricht aktuellen GEG-Verordnungen.

Schallschutz: entspricht den Anforderungen der DIN 4109-5:2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Erhöhte Anforderungen“. Für die Wohnungstrennwände-, Decken und Wände, die an den Aufzug grenzen, wird ein über den Mindestschallschutz der DIN 4109 hinausgehender Schallschutz geplant. Folgende Werte liegen zu Grunde:

Wohnungstrenndecken:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 57$ dB,
bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'n,w \leq 47$ dB

Wohnungstrennwände:

bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'w \geq 56$ dB

Wohnungseingangstüren:

Schallschutzklasse 3 (= $R'w \geq 42$ dB) mit absenkbarer Bodendichtung

3.2 Barrierefreiheit

Gemäß §35 LBO Baden-Württemberg wird die Wohnung 1 im Erdgeschoss barrierefrei ausgeführt.

3.3 Heizungsinstallation

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des gültigen GEG 2020.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Auslegung erfolgt entsprechend der Heizlastberechnung nach der gültigen Energieeinsparverordnung.

Zentrale Warmwasserbereitung über ein Frischwassersystem im Technikraum. Dimensionierung der gesamten Anlage nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831. Berechnung und Angabe des Fachplaners.

Fußbodenheizung, Fabrikat Kermi, Rehau oder Uponor „Klettsystem“ nach DIN EN 1264, in allen beheizten Räumen, Steuerung mit Raumthermostaten, angeordnet im Schalterprogramm (Fabrikat Jung) und elektrischen Stellantrieben, Fabrikat Strawa auch für den automatischen, hydraulischen Abgleich. In den Bädern wird zusätzlich ein rein elektrisch betriebener Handtuchwärmekörper, Fabrikat Bemm, Irsap Ares EK eingebaut (Bauhöhe 1462mm / Baulänge 480mm, bzw. größer, wenn es der Wärmebedarf fordert).



Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

3.4 Lüftung

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter Fabrikat Limodor, Modell E-COM in Verbindung mit Außenluftdurchlässen Fabrikat Limot, Standort nach Festlegung Architekt/ Fachplaner. Die Funktion der

raumübergreifenden Lüftung wird mit einer Überströmdichtung gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig und wird über den Lichtschalter des Raumes aktiviert, in dem sich der Lüfter befindet (in der Regel im Bad). Jede Küche, der nicht direkt ein Fenster zugeordnet werden kann, erhält einen Lüfter, der über einen Kontrolltaster geschaltet wird. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-Teil 6.

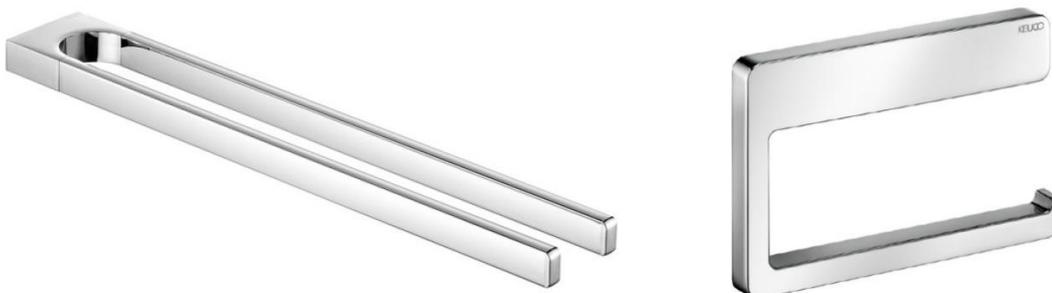
Lüftung Untergeschoss

Im Kellerbereich wird eine Be- und Entlüftungsanlage eingebaut, die feuchtegesteuert betrieben wird. Die Frischluftzufuhr, wie auch die Ableitung der Abluft, wird in der Regel über Fensterstürze an Lichtschächten oder über das Dach durchgeführt. Ein entsprechendes Rohrnetz oder ein Luftverbund über Wände und Türen wird hierzu eingeplant. Im besagten Kellerbereich wird dann ein Hygrostat (Feuchtemesser) gesetzt, ebenso im Außenbereich. Bei Überschreitung einer eingestellten Feuchte im UG wird die Be- und Entlüftungsanlage aktiviert, solange bis der Feuchtwert wieder unterschritten wird, es sei denn, an heißen Tagen ist im Außenbereich eine höhere Feuchte als innen vorhanden, dann schaltet die Anlage wieder ab, so dass nie eine unkontrollierte Feuchte im Haus entsteht. Parallel dazu wird als weitere Sicherheit noch im entsprechenden Kellerbereich, in der Regel durch Montage im Kellerflur, noch ein Entfeuchter, Fabrikat Remko, eingesetzt. Der Kondensatabfluss erfolgt über einen direkten Anschluss an eine Abwasserleitung.

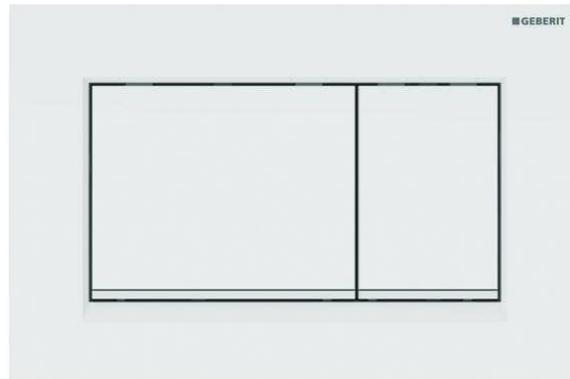
3.5 Sanitär-Installation

Im Standard ist folgend aufgeführte Sanitärausstattung enthalten. Die Ausstattung und Anordnung der Sanitärgegenstände erfolgt gemäß Grundrissplanung.

Accessoires: Handtuchhalter verchromt 2-armig 450 mm Ausladung je Waschbecken im Bad, im Gäste-WC ein Handtuchhaken einfach verchromt, WC-Papierhalter ohne Deckel verchromt, alle Artikel Fabrikat Keuco, Serie Moll.



WC: als wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten. Fabrikat: Geberit, Smyle Square Rimfree, Farbe Weiß mit Absenkautomatik und abnehmbar, Farbe Weiß, Drückerplatte Geberit Sigma 30, mit 2 Mengen Spülauslösung, weiß.



Waschtisch: in Bädern/Duschbädern aus Sanitärporzellan, Fabrikat: Geberit Smyle Square, 60 x 48 cm oder 75 x 48 cm (je nach Grundriss), weiß, mit verchromtem Einhebelmischer, Modell Talis 110 mit Ablaufgarnitur, Eckventile und Röhrengeruchsverschluss.



Handwaschbecken: in den WCs aus Sanitärporzellan. Fabrikat: Geberit Smyle Square, 45 x 36 cm, weiß, mit verchromtem Einhebelmischer, Modell Talis E80 mit Ablaufgarnitur, Eckventile und Röhrengeruchsverschluss



Badewanne: (falls gemäß Wohnungsgrundriss enthalten) als Einbaubadewanne aus Acryl in Größe 180/80 cm (bei beengten Platzverhältnissen ersatzweise 170/75 cm), Fabrikat Geberit Renova Plan inkl. Mepa WA Eco – Fußgestell sowie Multiplex Trio – Ab- und Überlaufgarnitur, inkl. Multiset Trio – Ausstattungset MT-5, Unterputz-Einhebelmischbatterie Fabrikat hansgrohe mit Ibox Universal Grundkörper mit Talis E - Fertigset, verchromt, Handbrause 1-strahlig Fabrikat Crometta 1-Jet Porter, weiß/Chrom, Brauseschlauch, mit Brausehalter Fabrikat hansgrohe, Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer

Fabrikat hansgrohe, Modell Fixfit Chrom.



Duschen: bodenebene Duschwanne, Größe nach Planung (80 x 80 cm, 100 x 100 cm oder wenn Platz vorhanden, entweder 120 x 100 cm oder 120 x 120 cm), Fabrikat Kaldewei Scona, mit System Einbaurahmen ESR, bodeneben, und Mittenabstürzsystem, inkl. Dichtset KA-Schnittschutzband und Duschwannen-Anti-Dröhn-Set DW-AS, mit KA 90 Ablaufgarnitur, Aufputz-Thermostatmischbatterie Fabrikat hansgrohe, Modell Crometta Showerpipe S240 1-Jet verchromt, mit Kopfbrause Crometta S240 inkl. Handbrause Vario, mit Brauseschlauch und Brausestange.



Anschlüsse Küche: für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit Anschluss. Weitere Installation durch Küchenbauer des Erwerbers, nicht im Kaufpreis enthalten.

Wasseranschlüsse außen: 1x frostsicherer Außenwasserhahn je Wohnung mit Terrasse, Balkon, Loggia oder Gartenanteil. Ein Außenwasserhahn am Gebäude zur Pflege der Gemeinschaftsflächen.

3.6 Innenputz/Trockenbau/Fassade

Innenwandputz/Trockenbausystemständerwand: auf Mauerwerk und Betonwänden in Wohnräumen als Gipsputz, einlagig, in Bädern und Duschen zusätzlich imprägniert.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Trockenbau-Systemständerwänden. Wandstärke mindestens 100 mm inkl. Mineralwollendämmung nach DIN, Doppelbeplankung. Verspachtelte Oberfläche in Qualitätsstufe 2 (Q2). Je nach Wandbelag sind Abzeichnungen an den Wänden, insbesondere bei Einwirkung von Streiflicht, nicht auszuschließen.

Fassade: Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmstärken nach Erfordernis, Mineralfaser WLG 035, Gewebe plus Oberputz auf mineralischer Basis (keine Lösungsmittel) durchgefärbt plus Egalisierungsanstrich. Farbe nach Farbkonzept des Bauträgers.

Untergeschoss/Keller/Gemeinschaftsräume, Garage:

Mauerwerk/-Betonwände unverputzt und nicht verspachtelt. Dämmmaterial sichtbar.

3.7 Elektro-Installation

Elektroinstallation nach den Richtlinien des Energieversorgungsunternehmens, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder über eine zentrale Satellitenanlage nach pflichtgemäßem Ermessen des Bauträgers.

Die Wohnungen werden bezüglich der Elektroinstallation und der informationstechnischen Infrastruktur **abweichend** zu den Anforderungen der jeweils gültigen DIN 18015 Teil 1, Teil 2 und Teil 4 **ausschließlich** nach der Bauleistungsbeschreibung unter Berücksichtigung der jeweiligen Sonderwünsche des Endkunden ausgestattet.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoß, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils in den Wohnungen.

Es wird eine sog. Kundenanlage für die Nutzung des durch die Photovoltaikanlagen erzeugten Stroms eingerichtet. Für die Kundenanlage wird ein Übergabe-, bzw. Summenzähler benötigt, welcher als Abgrenzung zum Netz der allgemeinen Versorgung dient und den Strombezug aus dem Netz sowie die Stromeinspeisung ins Netz misst. Für die Photovoltaikanlagen werden Wechselrichter installiert und der erzeugte Strom über Erzeugungszähler gemessen. Die Photovoltaik-Module werden auf die nach Süd-West ausgerichteten Dächer installiert und erfüllen so §8a des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) und die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Landes BaWü.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputzinstallation, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Haustechnikräumen UG sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Zugangsbereiche mit Wand- oder Deckenleuchten Schaltung über separate Bewegungsmelder, Treppenhäuser mit Tasterschaltung, Kellerflure mit Wand- oder Deckenleuchten mit

integrierten Sensoren (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf), Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung,

Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Das Schalterprogramm der Firma Jung AS500 in der Farbe polarweiß samt.

In jeder Wohnung wird ein Medienverteiler und Elektroverteiler installiert; Einbautiefe ca. 94,5 mm, Höhe ca. 755 mm, Breite ca. 348 mm.

Medienverkabelung/Zuleitungen der im Haus liegenden Versorger: Medienverkabelung (allgemein): Antenne/Telefon Die Medienverkabelung erfolgt sternförmig vom Untergeschoß zu allen Wohnungen bis in den Medienverteiler.

Medienverkabelung (innerhalb der Wohnungen): Antenne/Telefon/LAN, sternförmig vom Medienverteiler zu den Anschlussdosen in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Anschlussdosen werden als Datendoppeldosen ausgeführt. Zusätzliche, abhängig vom Anbieter notwendig werdende Hardware und Beantragung von Signallieferung sind nicht enthalten. In der Wahl des Anbieters ist der Erwerber dadurch unabhängig.

Schwachstromanlage: Gegensprechanlage Fabrikat Jung mit Farbmonitor, Türöffner und Läutewerk. Ein Haustelefon mit Farbmonitor befindet sich im Bereich Diele/Garderobe. Gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage mit externer Kamera am Hauseingang, sowie ein Klingeltaster vor jeder Wohnungstür.

Brandschutzschalter: In allen Wohneinheiten kommen Brandschutzschalter zur Ausführung, Menge gemäß Elektroplanung.

Diele/Garderobe/Flur: Je 1 Brennstelle mit Lichttaster oder Wechselschaltung, Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume. 2 Steckdosen, Videogegensprechanlage mit Farbmonitor, Türöffner und Läutewerk, 1 Datendoppeldose

Wohn-/Esszimmer: 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Datendoppeldose, 2 Antennenanschlussdosen.

Küche: 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose Geschirrspülmaschine, 1 Steckdose für Umlufthaube, **in Wohnungen 1-11 1 Steckdose für Waschmaschinen-/Trockeneinheit**, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose Gefrier-/Kühlkombination, 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Antennenanschlussdose.

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung, 1 Steckdose, je 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose

Kinder-/Arbeitszimmer:

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 2 Steckdosen am Bett, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datendoppeldose, 1 Antennenanschlussdose:

Bad: 1 Decken- und eine Wandbrennstelle mit je einem Ausschalter, 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich, **in Wohnung 12 1 Steckdose für Waschmaschine sowie 1 Steckdose für Wäschetrockner**, 1 Steckdose oder Festanschluss für Handtuchwärmekörper.

WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

Terrasse/Balkon/Loggia: 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar, 1 Außensteckdose, im EG mit Kontrollausschaltung.

Kellerabstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Schaltersteckdosenkombination

Schleuse: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis.

Tiefgarage: Leuchtenanzahl und Sensoren/ Bewegungsmelder mit Zeitschaltung nach Erfordernis.

Fahrradstellplätze: Jeder Fahrradstellplatz bekommt eine 230-Volt Steckdose zugeordnet auf den jeweiligen Wohnungszähler als Lademöglichkeit für E-Bikes.

Rauchwarnmelder: sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Diese werden ebenso wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

Ladeinfrastruktur Elektromobilität: Es werden vorbereitende Maßnahmen durch den Bauträger, wie Leerrohre und Kabeltrassen, für die spätere Installation einer Ladeinfrastruktur (Ladepunkte) für batterieelektrische Fahrzeuge durchgeführt. Die Wallbox inkl. Installationsarbeiten sowie zentralem Lastmanagement und Leitungsinfrastruktur sind Sonderwunsch und im Kaufpreis der Wohneinheit / des Stellplatzes nicht enthalten. Diese können nur ausgeführt werden sofern eine ausreichende Anschlussleistung für die Ladeinfrastruktur zur Verfügung steht.

3.8 Aufzug

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung von TG – DG1, Abmessungen Kabine auch für Rollstühle geeignet (110cm x 210cm). PKW-Aufzug von EG in Tiefgarage.

3.9 Treppen

Treppen als schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen belegt mit Naturstein-Stell- und Setzstufen, Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf bzw. Edelstahlwandhandläufe.

In den Wohnungen (DG) als Stahltreppen mit Holzritten.

3.10 Schlosser- und Metallarbeiten

Alle Schlosser- und Metallarbeiten im Außenbereich als verzinkte Stahl- und/ oder pulverbeschichtete Aluminium-Konstruktionen. Alle nicht verzinkten Stahlteile werden grundiert und farbig gestrichen. Verzinkte Gitterroste für Kellerlichtschächte mit Abhebesicherung.

3.11 Fenster- und Fenstertüren

Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung bei Wohn- und Aufenthaltsräumen, Uw-Wert gemäß GEG 2020. Umlaufende Gummilippendichtung. Gläser Typ "Satinato" in Bad und WC. Farbe der Fenster: Außen grau, innen weiß. Einhandbedienung, Drehkippschläge an jedem zu öffnenden 1-flügeligen Fenster, an 2-flügeligen Fenstern 1 Drehkipp- und ein Drehbeschlag. Fenstertüren zu Terrassen Loggien oder Balkonen als Hebe-Schiebe-Tür, als Dreh-Kipp, bzw. Drehtür mit 1 bzw. 2 festverglasten Seitenteil(en) entsprechend Planung.

Dachflächenfenster Fabrikat Velux GPU.

Absturzsicherung bei bodentiefen Fenstern entsprechend Anforderungen der geltenden LBO.

Die Ausführung der Terrassen-, Balkon- bzw. Loggiatüren erfolgt mit barrierefreien Türschwellen mit Schwellenhöhen (innen) bis 20 mm. Die Ausführung der Abdichtung im Türschwellenbereich erfolgt gemäß DIN 18531 mit den sich aus der örtlichen Situation ergebenden Zusatzmaßnahmen, wie wasserdichter Anschluss der Abdichtung an das Türelement sowie weitere ggfs. erforderliche Zusatzmaßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser.

Kellerfenster: Kunststofffenster mit Drehkipp-Beschlag.

3.12 Fenstersimse

Außensimse: aus Aluminium, eloxiert oder pulverbeschichtet.

Innensimse: aus Kunststein "Agglo weiß". In Küchen ist kein Simsbelag vorgesehen, wenn die Küchenarbeitsplatte am Fenster anschließen kann. Simse in Bad und WC mit Wandfliese gefliest.

3.13 Rollläden/Sonnenschutz

Außenverschattung allgemein durch Raffstore, im DG an den Dachflächenfenstern durch elektrisch bedienbare Rollläden. Notkurbel bei 2. Rettungsweg.

Treppenhaus, UG-Fenster und weitere Fenster erhalten keine Rollläden.

3.14 Türen

Wohnraumtüren: gefälzt mit Futter, weiß lackiert bzw. foliert, Rundkante, Abmessungen 63,5 – 1,01 x 2.135 cm dreiseitig umlaufende Lippendichtung, Türblätter mit Röhrenspankern, Beschläge und Drücker Edelstahl Hoppe, Typ Amsterdam.

Bad- und WC-Türen mit Badezellenschloss.

Wohnungseingangstüren: mit 3-fach Verriegelung, Kernziehschutz, Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, Stahlzarge, Klimaklasse III und bewertetes Schalldämmmaß $R'w = 42$ dB nach DIN 4109, Emissionsklasse E 1. Oberfläche nach Wahl des Architekten/Bauträgers. Digitaler Türspion.

Hauseingangstüren: Alu-/Glas-Elemente, Türblatt Holz, Edelstahl-Türgriffstangen, Profilzylinder-Schließanlage. Farbe entsprechend Farbkonzept.

Türen in den Gemeinschaftsräumen: Stahltüren, wo erforderlich selbstschließend und als T 30 Türe nach Brandschutzkonzept.

Türen der Abstellräume: Systemtüren mit PZ Halbzylinder, passend zur Schließanlage.

3.15 Estrich

Schwimmender Estrich in allen Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Wärme-, Trittschalldämmung und nach Erfordernis entsprechend DIN-18560. Glattestrich bzw. flügelgeglätteter Beton in allen ausgebauten UG-Räumen (Gemeinschaftsräume, Keller, Abstellräume, Technikräume).

3.16 Bodenbeläge

In allen Wohnräumen, Schlafräumen, Küchen und Dielen, Parkett- oder Fliesenböden nach Bauträger-Objektkollektion. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m² brutto.

In Bad und WC Feinsteinzeug-Bodenfliesen nach Bauträger-Objektkollektion, Format bis 30 x 60 cm. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m² brutto. In den Bädern erhalten die Böden, Estrichfugen und Spritzbereiche in den Duschen eine Abdichtung.

Verlegung Fliesen: Fuge auf Fuge (Kreuzfuge an Wand und Boden).

Sockel: Bei Fliesenböden (ohne Wandfliesen) Sockel aus Bodenfliesen geschnitten. Parkettböden erhalten Holzsockel.

Fliesenfugen Saphir in den Farben nach Wahl des Erwerbers. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme)

Im Treppenhaus werden Natursteinplatten verlegt.

3.17 Wandfliesen

Wandfliesen aus Keramik, Bad und WC nach Bauträger-Objektkollektion, Format bis 30 x 60 cm. Fertig verlegt inklusive aller sonstigen Nebenleistungen bis € 65,00/m² brutto.

Bäder werden bis zu 50% der Gesamtwandfläche (Duschbereich werden separat bewertet) gefliest, ausgehend von einer max. Raumhöhe von 2,40 m. Duschbereiche, lt. Werkplan, werden bis zu einer Höhe von max. 2,40 m gefliest. Im Gäste-WC wird die Wand, an welcher sich die Toilette befindet, zu 50 % gefliest. Die restliche Wandfläche wird in Streichputz, weiß, ausgeführt.

Verlegung Fliesen: Fuge auf Fuge (Kreuzfuge an Wand und Boden).

Fliesenfugenfarbe Saphir nach Wahl des Erwerbers. Die Silikonfugen werden passend zur mineralischen Verfugung ausgeführt und sind Wartungsfugen (d.h. ohne Gewährleistung nach Übergabe/ Abnahme.

Kantenschutz aus PVC-Jollyschienen. Fliesenkante zur nicht gefliesten Wand gestrichen, ohne Schiene/Abschluss.

3.18 Malerarbeiten

Alle nicht gefliesten Wände erhalten Malervlies, Farbe Weiß. In Bädern Streichputz. Im Treppenhaus erhalten alle Wände, Decken und Treppenuntersichten einen Streichputz in Weiß. In der TG erhalten die Böden einen Schutzanstrich.

4. AUSSENANLAGEN

Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größter Sorgfalt bei der Verdichtung nach dem Auffüllen kann es später zu Setzungen kommen, die von der Gewährleistung ausgeschlossen sind. Die Sondernutzungsflächen innerhalb der Außenanlagen sind in der Teilungserklärung und in den Teilungsplänen ersichtlich.

4.1 Hauszugänge/Terrasse

Betonpflaster bzw. Plattenbelag auf losem Unterbau. Im Hauseingangsbereich wird eine Schuhabstreifermatte (Innenbereich) mit Aluminiumeinfassung in den Belag eingelassen.

4.2 Gärtnerische Anlagen

Raseneinsaat und Bepflanzung nach Freiflächenplan des Bauträgers.

4.3 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird in baurechtlich notwendiger Größe errichtet und erhält normgerechte Spielgeräte.

4.4 Müllplatz

Der Müllplatz befindet sich außerhalb des Gebäudes und wird in Bezug auf Größe entsprechend der Vorgaben der AWS Stuttgart ausgeführt.

4.5 Fahrradabstellplätze

Die notwendigen Fahrradabstellplätze befinden sich in der TG durch eingebaute Fahrradhalterungen der Firma Gronard, Modell BIKE LIFT. Insgesamt befinden sich dort 16 Fahrradabstellplätze.

5. SONSTIGES

5.1 Bauendreinigung

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor der Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht und wird vom Bauträger nicht geschuldet.

5.2 Baustellengefahr

Das Betreten der Baustelle bedarf der vorherigen Absprache mit der Bauleitung und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

5.3 Sonder- und Änderungswünsche

(Siehe auch Vorwort/Allgemeines)

Die in den Plänen gestrichelten Ausstattungen bzw. als SW (Sonderwunsch) gekennzeichneten Ausstattungen/Bauteile gehören nicht zur Standard-Grundausstattung und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können jedoch gegen Mehrpreis vom Erwerber beauftragt werden.

Alle Änderungen sind rechtzeitig zu bemustern und mit dem Bauträger zu besprechen. Eine Beauftragung erfolgt ausschließlich durch schriftliche Bestätigung der auszuführenden Arbeiten und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten (Leistungsänderung Formular Bauträger). Mündliche Absprachen sind nichtig.

Für die Bearbeitung der beauftragten Sonderwünsche wird für die Bauleitung eine Vergütung in Form einer Handlingspauschale von 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten berechnet, sofern es sich um Ausstattungsänderungen handelt (z.B. Boden- bzw. Wandbeläge, Steckdosen u.ä.), die lediglich einen organisatorischen Aufwand der Bauleitung erfordern.

Die Vergütung erhöht sich um weitere 10% auf die entstehenden Mehr- und Minderkosten für alle Bereiche, die eine Werkplanungsbearbeitung (z.B. Änderung der Pläne abweichend von der Kaufvertragsgrundlage) erforderlich machen. Zusätzliche Entwurfs- und Detailplanungen (z.B. Einbaumöbel, Fliesenverlegepläne u.ä.) der Innenarchitektur sind nach Aufwand zu einem Stundenverrechnungssatz von 100 € zzgl. der gültigen Mehrwertsteuer zu vergüten.

Bei der individuellen Gestaltung Ihrer Wohnung stehen Ihnen verschiedene Berater und Fachhandwerker zur Seite. Diese helfen Ihnen, Ihre Wünsche zur Bad-Gestaltung, Planung der Elektro-Installation, Auswahl der Fliesen und Bodenbeläge sowie der Wandgestaltung umzusetzen.

In diesem Zusammenhang sind folgende Leistungen im Kaufpreis enthalten:

- 1 x Sanitär-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Elektro-Bemusterung bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Fliesen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Parkett/Bodenbelag bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle
- 1 x Bemusterung Türen bei der vom Handwerker vorgegebenen Ausstellungsstelle

5.4 Gewährleistung

Für Sonderwünsche, die direkt über den Handwerker beauftragt werden, werden weder Qualitäts- und Terminüberwachung noch Gewährleistung vom Bauträger übernommen.

Grundsätzlich sind alle aus gewünschten Leistungsänderungen entstehenden Mehrkosten, einschließlich der Nebenkosten (z.B. für den Architekten und Bauleitung), vom Erwerber zusätzlich zum vertraglichen Kaufpreis zu vergüten.

5.5 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese unbedingt nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt und vom Bauherrn genehmigt werden.

Es werden für Eigenleistungen Gutschriften lediglich in Höhe von 70% des ersparten Aufwandes gewährt. Die Höhe der Gutschrift wird vom Architekten auf der Basis der für die entsprechenden Arbeiten abgegebenen Angebote der Vertragshandwerker und der entfallenen Massen ermittelt.

Für aus Eigenleistungen entstandene Mängel am Baukörper (Wärmebrücken, Schallbrücken, Wasserschäden u.ä.) haftet der Erwerber gegenüber dem Bauträger. Es ist Sache des Erwerbers, seine Haftung ggf. an den von ihm beauftragten Ausführenden weiterzureichen.

Eingebrachte Eigenleistungen hat der Erwerber oder seine Auftragnehmer während der Bauzeit bis zur Abnahme und Übergabe selbst zu schützen. Für eventuell beschädigte Eigenleistungen wird keinerlei Gewährleistung durch den Bauträger übernommen.