

## BAUBESCHREIBUNG

### „Wohnen am See“

#### Bauherr:

Glatthaar Bau-Grund GmbH  
Joachim-Glatthaar-Platz 1  
78713 Schramberg-Waldmössingen



unverbindliche Visualisierung

**Bauvorhaben** Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, 4 PKW-Carports und 4 PKW-Stellplätzen. Ausführung als Anbau an ein bestehendes Nachbargebäude

**Bauort** 78476 Allensbach; Strandweg 27 b

**Ausbaustufe** Das Objekt wird schlüsselfertig übergeben

**Energiestandard** KFW-55 Standard

**Angebotsunterlagen**

- Aufteilungsplanung mit Grundrissen, Lageplan, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens
- Die vorliegende Baubeschreibung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planung und Bauleitung .....</b>	<b>5</b>
2.10 Bauantrags - Genehmigungsverfahren	5
2.20 Bauleitung	5
2.30 Planungsleistungen, Honorare, Nebenkosten	5
2.40 Allgemeine Maßnahmen	6
2.50 Erschließung	6
<b>3. Technische Gebäude Daten .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Rohbau .....</b>	<b>6</b>
4.10 Erdarbeiten	6
4.20 Beton- und Stahlbetonarbeiten	6
4.30 Mauerarbeiten	6
4.31 Außenwände	6
4.32 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände	6
4.33 Nichttragende Innenwände	6
4.34 Treppen	7
4.35 Balkone	7
<b>5. Dachkonstruktion / Dacheindeckung .....</b>	<b>7</b>
5.10 Dachkonstruktion	7
5.20 Dachdeckerarbeiten	7
5.30 Klempnerarbeiten	7
<b>6. Fassade-Außensanierung .....</b>	<b>7</b>
6.10 Außenfassade	7
<b>7. Fenster und Haustüre .....</b>	<b>7</b>
7.10 Fenster	7
7.20 UG-Fenster	8
7.30 Fensterbänke	8
7.40 Haustüre	8
<b>8. Sonnenschutzvorrichtung .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Heizungsinstallation .....</b>	<b>8</b>
9.10 Heizung	8
<b>10. Lüftungsanlage .....</b>	<b>9</b>

<b>11.</b>	<b>Sanitärinstallation.....</b>	<b>9</b>
11.10	Wasserleitungen	9
11.20	Küchen	9
11.30	Untergeschoss (UG)	10
<b>12.</b>	<b>Sanitäreinrichtungen .....</b>	<b>10</b>
12.10	Badezimmereinrichtung	10
<b>13.</b>	<b>Elektroinstallation.....</b>	<b>10</b>
13.10	Stromzufuhr und Installation	10
13.20	Potentialausgleich	10
13.30	E-Mobility	10
13.40	Zählung	10
13.50	Leitungen	10
13.60	PV Anlage	10
13.70	Ausstattung der Allgemeinbereiche	11
13.80	Ausstattung der Wohnung/der einzelnen Räume	11
13.91	Multimedia	12
13.92	Videosprechanlage	12
13.93	Rauchmelder	12
<b>14.</b>	<b>Briefkasten.....</b>	<b>13</b>
14.10	Briefkastenanlage	13
<b>15.</b>	<b>Maler- und Innenputzarbeiten .....</b>	<b>13</b>
15.10	Oberflächen UG	13
15.20	Oberflächen Wohnungen - Innenputz	13
15.30	Treppenhaus	13
<b>16.</b>	<b>Schreinerarbeiten/Türen .....</b>	<b>13</b>
16.10	Kellertüren	13
16.20	Schließanlage	13
<b>17.</b>	<b>Estrich .....</b>	<b>14</b>
<b>18.</b>	<b>Fliesenarbeiten .....</b>	<b>14</b>
18.10	Bad/Gästebad/WC	14
18.20	Treppenhaus, Treppen	14
<b>19.</b>	<b>Bodenbelagsarbeiten .....</b>	<b>14</b>
19.10	Wohnzimmer-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Gastzimmer/Flur	14
19.20	Kellerboden	14

<b>20.</b>	<b>Schlosserarbeiten .....</b>	<b>15</b>
20.10	Geländer	15
20.20	Roste, Gitter und Blenden	15
<b>21.</b>	<b>Außenanlage .....</b>	<b>15</b>
21.10	Wege und Grünflächen	15
<b>22.</b>	<b>Eigenleistungen und Sonderwünsche .....</b>	<b>15</b>
<b>23.</b>	<b>Gewährleistung .....</b>	<b>15</b>
<b>24.</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>16</b>

## 1. Allgemeines

Alle Bauleistungen werden nach den aktuellen und allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Es gelten die jeweiligen DIN-Normen in ihrer aktuellen Fassung, Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller und technische Vorschriften der Fachverbände (VDE, VDI, etc.), der VOB und der Versorgungsunternehmen. Ebenfalls gelten die Landesbauordnung und der Bebauungsplan inklusive der Auflagen und Bedingungen der Baugenehmigung als Grundlage. Die vorliegende Baueingabeplanung ist als Grundlage für weitere Planungen heranzuziehen. Änderungen der Raumgrößen, zum Beispiel bedingt durch geänderte Wandstärken sind unter Beibehaltung der Funktionalität möglich. Es entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderung seitens der Käufer bedingt durch Abweichungen zwischen den Plänen und der Ausführung; weder am Gebäude noch an den Planunterlagen.

Die Glatthaar Baugrund GmbH ihrerseits, behält sich Änderungen gegenüber der Baubeschreibung sowie Änderungen durch Weiterentwicklung vor, soweit diese keine Wertminderung darstellen. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen oder statisch erforderlich notwendig werden, schließen einen Anspruch auf Wertminderung aus.

Die in den Verkaufsunterlagen (Exposé, etc.) dargestellte Farbgestaltung der Fassaden, Dächer und sonstigen Bauteile einschließlich der Außenanlagen (z.B. Begrünung/Bepflanzung) sind Vorschläge aus Sicht des Bauträgers und sind – auch auf Grund der Druck- und Farbwiedergabe – nicht Vertragsbestandteil. Die Festlegung der Gestaltung der Fassaden und der Oberflächen im Allgemeinbereich erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Einrichtungsgegenstände sind nur im Lieferumfang enthalten, sofern sie ausdrücklich Bestandteil der Leistungsbeschreibung sind. Für den Leistungsumfang der sanitären Einrichtungsgegenstände sind die Baupläne im Maßstab M 1:100 gültig. Die Angaben in der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Plänen.

Alle angegebenen Preise der Wohnungen beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer.

---

## 2. Planung und Bauleitung

### 2.10 Bauantrags - Genehmigungsverfahren

Die Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde liegt vor und ist im Leistungsumfang enthalten.

### 2.20 Bauleitung

Die Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegen in den Händen des Bauträgers. Die erforderlichen baupolizeilichen Abnahmen, die Einmessung des Schnurgerüstes bzw. Absteckung des Baukörpers werden vom Bauträger in Auftrag gegeben und sind im Leistungsumfang enthalten.

### 2.30 Planungsleistungen, Honorare, Nebenkosten

Alle weiteren Planungsleistungen, Honorare und Nebenkosten, die für die fachgerechte Erfüllung des Vertrags notwendig sind, sind im Leistungsumfang enthalten.

- behördliche Genehmigungsgebühren
- komplette Architektenleistung
- Tragwerksplanung
- Nachweis zur Erfüllung des Energiestandards nach Gebäudeenergiegesetz
- Vermessungsgebühren während der Bauphase
- behördliche Abnahmen soweit erforderlich
- Werk- und technische Detailplanung

## 2.40 Allgemeine Maßnahmen

- Die gesamte Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten. (Baustrom, Bauwasser, Baustelleneinrichtung, Räumung, Zufahrt, Abstellflächen, Bauzäune etc.)

## 2.50 Erschließung

Die Herstellung der Hausanschlüsse ist im Leistungsumfang enthalten.

- Abwasser/Regenwasser: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
- Wasseranschluss
- Stromversorgung über das Stromnetz
- Telefon/Kabel

---

## 3. Technische Gebäudedaten

**Energiestandard und Wärmeschutz:** Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden eingehalten. Das Gebäude wird im verbesserten Standard zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) als KFW 55 Gebäude hergestellt. Der Wärmeschutz der einzelnen Bauteile ergibt sich aus den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

**Luftdichtheit:** Ein Blower Door Test wird zur Dichtheitsprüfung des Gebäudes durchgeführt.

**Schallschutzstandard:** Schallschutz gegen Außenlärm und aus haustechnischen Geräten: nach DIN 4109.

**Brandschutz:** Die Anforderungen an den Brandschutz sind in der Landesbauordnungen geregelt.

---

## 4. Rohbau

### 4.10 Erdarbeiten

Durchführung der kompletten Erdarbeiten. Baugruben- und Fundamentaushub samt Abfuhr sowie Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Fertigplanie des Geländes.

### 4.20 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Fundamente und Bodenplatte nach statischen Erfordernissen. Erdberührte Umfassungswände im UG als Stahlbetonfertigteilwände und Tragwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk vollfugig gemauert. Geschoßdecken als Fertigteil-Großflächenplatten mit Überbeton, Stärke nach statischen Erfordernissen. Stahlbetontreppe im Treppenhaus.

Kellergeschossaußenwände als Stahlbetonfertigteilwände (wasserundurchlässig) und tragende und nicht tragende Innenwände im Untergeschoss als Stahlbetonfertigteilwände nach Statik. Die Betonwände und Decken im Kellerbereich bleiben schalungsrau und werden nicht verputzt.

### 4.30 Mauerarbeiten

#### 4.31 Außenwände

Rohbau nach Angaben des Statikers. Außenwände der aufgehenden Geschosse aus plangeschliffenem Hochlochziegel (36,5 cm mit integrierter Mineralfaserdämmung) gemäß Gebäudeenergiegesetz und statischen Erfordernissen. Wo statisch erforderlich, betonierte Wände aus Beton.

#### 4.32 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände mit Stahlbetonfertigteilwänden gem. Angaben des Statikers.

#### 4.33 Nichttragende Innenwände

Nichttragende Zimmertrennwände aus Mauerwerk oder Trockenbauweise.

#### 4.34 Treppen

Sämtliche Treppenläufe im Inneren des Gebäudes außerhalb der Wohnungen werden aus massivem Fertigbeton hergestellt und erhalten einen Naturstein- oder Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers. Die Treppen werden aus schallschutzgründen auf Gummilager ausgeführt und von Wänden und Podesten entkoppelt.

#### 4.35 Balkone

Balkone: Stahlbetonfertigteile/-halbfertigteile. Diese werden thermisch getrennt oder thermisch umschlossen an den Geschossdecken befestigt. Die Unterseite ist zum Aufbringen eines Anstrichs sauber abgezogen. Die Unterseiten werden nach Farbkonzept des Bauträgers gestrichen. Die Entwässerung erfolgt über einbetonierte Einläufe als Rohr-in-Rohr-System mit Anschluss an die Fallrohre. Die Ausführung der Entwässerungsinnen an den Türen sowie die Trittschallentkopplung erfolgen nach technischen Erfordernissen.

Hinweis: Die Übergänge (Höhendifferenz) zwischen den Terrassen-/Balkonbelägen zum Fußboden werden mit einer Schwelle von max. 5cm ausgeführt. Entsprechend DIN 18531-5 „Abdichtung von Dächern sowie von Balkonen“ und den „Regeln für Abdichtungen“ des deutschen Dachdeckerhandwerks sind hier größere Höhendifferenzen vorgegeben bzw. gefordert. Der Kaufinteressent wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Detailausbildung nicht den vorgenannten Richtlinien entspricht.

Belag: Balkonbelag aus 20 mm Feinsteinzeugfliesen, verlegt auf Stelzlager mit Schienensystem. Die Feinsteinzeugfliesen der Terrassen im EG werden in Splitt gelegt.

---

### 5. Dachkonstruktion/ Dacheindeckung

#### 5.10 Dachkonstruktion

Der Dachstuhl und die Holzbalkendecke werden aus Konstruktionsvollholz (KVHNSi) erstellt. Die Holzstärken für die Zimmerarbeiten werden gemäß Statik ausgeführt. Dachüberstände laut den Planunterlagen.

#### 5.20 Dachdeckerarbeiten

Auf Sparren, Holzfaserdämmplatte, darauf Konterlattung und Dachlattung 30/50 mm. Die Ausführung erfolgt nach der neuesten, gültigen DIN. Anordnung einer diffusionsoffenen Dachfolie. Die Eindeckung erfolgt mit Betondachziegeln. First- und Grätpfannen werden in Trockenfirstverlegung aufgebracht. Im Bereich der Ortgängen kommt eine Giebelpfanne zur Anwendung. Farbton nach Wahl des Bauträgers.

#### 5.30 Klempnerarbeiten

Die gesamten Klempnerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt. Die Mauerabdeckungen werden in Aluminium ausgeführt. Farbton nach Wahl des Bauträgers.

---

### 6. Fassade-Außenputz

#### 6.10 Außenfassade

Die Außenfassade erhält einen zweilagigen mineralischen Strukturputz mit vollflächiger Gewebeeinlage, witterbeständig, der mit atmungsaktiver Fassadenfarbe gestaltet wird, sofern der Oberputz nicht bereits eingefärbt ist. Farbwahl nach Wahl des Bauträgers.

---

### 7. Fenster und Haustüre

#### 7.10 Fenster

Die Fenster- und Balkontürelemente werden aus hochwertigen Kunststoff-Profilen mit verzinkter Stahlverstärkung hergestellt, Bautiefe ca. 80 mm. 6 Kammern im Rahmen, 5 Kammern im Flügel. Die Profile

sind mit zwei Dichtungen ausgestattet. Alle Elemente sind mit mindestens vier einbruchhemmenden Pilzzapfenverriegelungen mit Sicherheits-Stahl-Schließblechen ausgestattet. Farbton der Profile ist außen anthrazit (bzw. nach Farbkonzept des Bauträgers) und innen weiß. Bei farbigen Profilen kann es durch Sonneneinstrahlung zu Verformungen der Profile kommen (Bimetall-Effekt).

Verglasung: 3-Scheiben-Warmglas,  $U_g = 0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$  DIN-Norm. Es gilt die Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen.

## 7.20 UG-Fenster

Die Fensterrahmen, Fensterleibung und Türgriffe (Dreh-Kipp-Beschlag) werden in Kunststoff weiß ausgeführt. Die Verglasung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

## 7.30 Fensterbänke

Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

Innenfensterbänke werden in sämtlichen Räumen (außer im UG) aus Aggro Marmor 20 mm stark, in weiß ausgeführt. Der Überstand beträgt ca. 10 mm.

Die Innenfensterbänke im Bad werden gefliest.

## 7.40 Haustüre

Thermisch getrennte Aluminiumhaustüre mit Seitenteil. Innen und außen hochwertige Pulverbeschichtung. Innen Rosette aus Edelstahl, außen Sicherheitsrosette aufbohrgeschützt. Stoßgriff außen aus Edelstahl matt gebürstet. Türe mit Automatikschloss. Herstellerfabrikat z.B. Weru, Hörmann ThermoSafe oder gleichwertig.

---

## 8. Sonnenschutzvorrichtung

Der Sonnenschutz wird über Raffstore an allen senkrecht stehenden Fenstern und Fenstertüren im Wohn- und Essbereich hergestellt. Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer sowie Bäder und Gäste-WC erhalten Rollläden mit Elektromotoren, mit Ausnahme von Treppenhausfenstern, abgeschrägten, runden und Kellerfenstern. Dachflächenfenstern werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Rollläden bei notwendigen Fluchtwegen (2. Rettungsweg) werden zusätzlich mit einer Notkurbel oder einem Akku ausgestattet, damit bei Stromausfall die Fluchtmöglichkeit gegeben ist.

Die Farbgebung der Rollläden/Raffstore erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

---

## 9. Heizungsinstallation

### 9.10 Heizung

Die Heizzentrale befindet sich in der Ebene des UG. Die Warmwasserbereitung und Heizungsversorgung erfolgt über eine außen aufgestellte Hocheffizienz-Luft-Wasser-Wärme-Pumpe in Verbindung mit einem Pufferspeicher und einer Frischwasserstation. Zum Beispiel Fabrikat Viessmann oder Vaillant oder gleichwertig. Für die Anlage wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen. Dieser wird gemäß Teilungserklärung auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen umgelegt.

Jede Wohnung erhält einen separaten Fußbodenheizungsverteilerschrank. Zudem erhält jede Wohnung einen elektronischen Wärmemengenzähler zur Verbrauchsermittlung. Hierbei handelt es sich um gemietete Messgeräte nach Wahl des Bauträgers. Die Installation des Wärmemengenzählers wird von der Hausverwaltung veranlasst, die Kosten sind von den jeweiligen Eigentümern zu übernehmen.

Alle Aufenthaltsräume der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, in jedem Aufenthaltsraum zur individuellen Temperaturregelung.

Das Hauptbadzimmer erhält einen elektrischen Handtuchheizkörper.

## 10. Lüftungsanlage

AIRFOX® – Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Das Lüftungssystem AIRFOX® ist ein hocheffizientes dezentrales Laibungs-Einzelraum- Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung nach dem Prinzip des reversierenden Luftstroms. Die Wechsellüftung sorgt für ein anhaltendes, angenehmes Klima im Raum: Verbrauchte Luft wird nach außen abgeleitet und gefilterte, gereinigte Luft von dort wieder zugeführt – ganz ohne Pollen und Schadstoffe. Dabei ist AIRFOX® nicht nur extrem leise, durch die integrierte Wärmerückgewinnung werden auch Wärmeverluste verhindert, die bei Fensterlüftung entstehen.

Die Steuerung in den innenliegenden Bädern wird mittels Lichtschalter mit Einschaltverzögerung und Nachlaufrelais ausgeführt. Sämtliche Filterwechsel und Wartungsarbeiten sind durch den Käufer/Eigentümer zu veranlassen.

Der Bauträger behält sich eine Änderung des Lüftungskonzeptes je nach Berechnungsvorgaben des Energieberaters/Fachingenieurs vor.

Die Dunstabzugshauben der Küchen werden mit Umluft betrieben.

Die geschlossenen Kellerräume im UG werden nach Erfordernis mechanisch entlüftet. Grundsätzlich ist eine natürliche Be- und Entlüftung über die Kellerfenster anzustreben.

---

## 11. Sanitärinstallation

### 11.10 Wasserleitungen

Die Trinkwasserinstallation ab Hauswasseranschluss über die Kellerverteilung und die Steigstränge erfolgen in Edelstahl. Ab den Wohnungswasserzählern erfolgt die Installation bis zu den Objektanschlüssen mit Mehrschichtverbundrohr. In jeder Wohnung werden Unterputzzähler für Warm- und Kaltwasserzählung installiert. Die Wasserzähler werden, soweit sich diese in den Bädern befinden, wenn möglich unter dem Waschtisch montiert. Soweit die Käufer Waschtischunterschränke montieren lassen, müssen diese entsprechende Ausschnitte in den Rückwänden erhalten. Der Gesamtwasserverbrauch der Wohnanlage wird im Hausanschlussraum gezählt. Die erforderlichen Messgeräte werden durch den Verwalter für die Käufer auf deren Kosten angemietet. Die Abwasserleitungen werden als Kunststoffleitungen hergestellt.

Warmwasser-, Kaltwasser- und Abwasserableitungen werden nach DIN gedämmt. Die Isolierung der sichtbaren Trinkwasserleitungen im Keller werden zusätzlich mit einer PVC-Folie ummantelt.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt unter Berücksichtigung der Regelungen bezüglich des Schall- und des Brandschutzes. Sämtliche Armaturen besitzen DVGW-Zulassungen.

Eine Weichwasseranlage zur Enthärtung des Trinkwassers wird im Technikraum vorgesehen.

Die Wahl des verwendeten Materials entscheidet sich durch die Systemauswahl, die dem Bauträger vorbehalten ist. Teilweise können Leitungen im UG durch die Kellerabtrennungen verlaufen.

Für den allgemeinen Gartenbereich wird eine abschließbare Gartenbewässerung über die Allgemeinwasserzählung installiert.

### 11.20 Küchen

Wasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschinen.

Die Küchen-Zuführung erfolgt mit Kalt- und Warmwasser sowie Ablaurohr bis Innenkante Wand an der vorgesehenen Installationsstelle, Eckventile oder Stopfenverschluss, je nach Strangleitungsführung eventuell mit Eckventilzähler ausgestattet. Die Elektro- und Sanitärleitungen werden gemäß der Werkplanung ausgeführt. Sofern bis zur Rohinstallation ein Küchenplan vom Käufer vorliegt, kann dieser berücksichtigt werden, sofern der Fußbodenbau es zulässt. Etwaige Mehrkosten für gewünschte Änderungen trägt der Käufer.

## 11.30 Untergeschoss (UG)

Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im UG.

Es wird je Wohneinheit ein Aufputz-Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine im UG installiert. Trockner können auf den Waschmaschinen platziert werden. Der Hauswirtschaftsraum erhält ein Waschbecken mit Aufputzarmatur.

---

## 12. Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß Werkplanung. Die Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe Weiß ausgeführt.

Sonderwünsche, die von der Ausschreibung bzw. der Werkplanung abweichen, sind dem Bauträger schriftlich mitzuteilen. Hierfür wird ein Zuschlags-Honorar von 15 % auf die Mehrkosten erhoben. Grundsätzlich gilt der Brutto-Listenpreis des Herstellers. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach der Änderung.

Option Sanitärobjekte: Alternativ können andere Objektserien oder höhere Stückzahlen der Einrichtungsgegenstände gegen Mehrpreis eingebaut werden.

### 12.10 Badezimmereinrichtung

Sanitäre Einrichtungen gemäß Planeintrag und Bemusterungsmappe.

---

## 13. Elektroinstallation

### 13.10 Stromzufuhr und Installation

Die Stromzufuhr erfolgt über den vom Energieversorgungsunternehmen installierten Elektrizitätsanschluss. Der Hauptzählerschrank (Preisgruppe Fabrikat Hager oder gleichwertig) befindet sich im zentralen Elektorraum im UG des Gebäudes und ist zugänglich für jeden Käufer. Im Hauptzählerschrank wird eine 380 Volt/16 Ampere Steckdose installiert. Jede Wohnung erhält separat einen Elektrounterverteiler. Die Elektroinstallation erfolgt entsprechend den VDE-Vorschriften und den Richtlinien des zuständigen Versorgers. Der Personenschutz wird über 2 FI-Schalter je Wohneinheit sichergestellt.

### 13.20 Potentialausgleich

Sämtliche Heizungs- und Sanitärleitungen usw. erfolgen über die Fundamenterdung gemäß VDE.

### 13.30 E-Mobility

Die Elektrofachplanung sieht im Bereich der Carportstellplätzen die Installation für eine Entnahmestelle für Elektrofahrzeuge vor. Diese Leistung beinhaltet auch das Liefern und die Montage der hierfür erforderlichen Elektroleitungen. Nicht jedoch von einer Ladestation (Wallbox).

### 13.40 Zählung

Jede Einheit erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom (Treppenhaus und Flure, allgemeine Außenbeleuchtung etc.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Es wird ein zusätzliches Gemeinschaftszählerfeld im Hauptverteiler für Heizungsanlage geliefert, sofern erforderlich.

### 13.50 Leitungen

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt in den Wohnräumen unter Putz. Im UG erfolgt die Installation als Aufputz Montage in entsprechenden Kabelkanälen bzw. -rohren gemäß Vorgabe des Bauträgers. Teilweise können Leitungen im Keller durch die Kellerabtrennwände der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume verlaufen.

### 13.60 PV Anlage

Es wird eine PV Anlage gemäß den gesetzlichen Anforderungen montiert.

## 13.70 Ausstattung der Allgemeinbereiche

### Kellerräume

Jeder Kellerraum erhält 1 Steckdose und einen Lichtschalter (Aufputz-Installation, sowie einen Lampenauslass).

### Treppenhaus und Flure

Deckenleuchten (Preisgruppe SLV), Sensorleuchten mit integriertem Bewegungsmelder (Anzahl und Platzierung nach VDE) werden nach Wahl des Bauträgers installiert.

### Außenanlage

4 Außenlichter mit Bewegungsmelder werden nach Wahl des Bauträgers installiert.

### Personenaufzug

Installation eines Aufzuges vom Kellergeschoß bis zur Penthouse Wohnung. Es wird ein Markenfabrikat z. B. Thyssen, Kone, Schindler; Otis oder gleichwertig eingebaut. Minimale Geräuschemission durch innovative Antriebsmittel, Fahrkomfort durch sanfte Beschleunigung, perfekte Türfunktionen durch frequenzgeregelten Türantrieb. Die Ausführung des Innenbereichs erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

## 13.80 Ausstattung der Wohnung/der einzelnen Räume

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung zur Aufnahme der Sicherungen, der Schaltgeräte sowie sonstiger Komponenten eingebaut. Angebaut an die Verteilung ist ein Multimedialfeld vorgesehen, in dem die passiven Netzwerkkomponenten eingebaut sind. Ein Montageplatz für Router wird hierbei berücksichtigt. Generell wird jede Wohnung mit einem modernen Bussystem KNX ausgestattet. Hierüber werden die folgenden Steuerungsabläufe realisiert:

- Lichtschaltungen
- Einzelraumregelungen – pro Heizkreis 1 Temperatursensor
- Sonnenschutzsteuerungen – pro Raum 1 Jalousieschalter/Rollladen
- Zentrale Funktionen für Sonnenschutz, Heizungsregelung und Beleuchtung

Die im nachfolgenden beschriebenen Lichtschalter sind größtenteils als KNX-Sensoren ausgeführt, die teilweise mehrere Funktionen beinhalten (z.B. Steuerung der Sonnenschutzanlage/Jalousien).

### Wohn-, Esszimmer

- LED-Deckeneinbauleuchten entsprechend Planung; 2 Deckenbrennstellen
- 1 Serienschaltung für Deckeneinbauleuchten
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppel-Steckdosen
- 1 Dreier- Steckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

### Küche

- LED-Deckeneinbauleuchten entsprechend Planung
- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Micro oder Dampfgarer
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 7 Steckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschlussdose 230/400V (Wand oder Boden)

### Windfang/Garderobe

- LED-Deckeneinbauleuchten entsprechend Planung
- Schalter gem. örtlichen Gegebenheiten
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

- 1 Tastensor für zentrale Funktion

#### Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür sowie links und rechts der Betten
- 2 Leuchtenauslass bei den Betten für Leselicht
- 1 Steckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

#### Kinderzimmer/Gast

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenendpunkt für Daten oder Sprache

#### Bad

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planung, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Leuchtenauslass über Waschbecken
- 2 Doppelsteckdosen links und rechts vom Waschbecken außer im Erdgeschoss
- In den Bädern im EG ist 1 Doppelsteckdose am Waschbecken vorgesehen

#### Gäste-WC/Dusche

- LED Deckeneinbauleuchten entsprechend Planung, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter bzw. am Waschbecken
- 1 Leuchtenauslass über Waschbecken

#### Abstellraum im OG

- 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an Tür
- 1 Steckdose unter Schalter
- 2 Steckdosen (Waschen/Trocknen)

#### Terrasse / Balkon

- 1 Leuchtenauslass, von innen schaltbar, Schalter mit Kontrollleuchte
- 1 Balkonleuchte, Festlegung durch den Bauträger.
- 1 Steckdose

### **13.91 Multimedia**

Für Telefon-, TV- und Internetempfang werden je Wohnung pro Zimmer eine anschlussfertige TV- und CAT 7 Netzwerk-Dose inkl. Kabelzuleitung in Leerrohren installiert. Vorbereitung für Glasfaserleitung (Lichtwellenleiter) vorhanden.

### **13.92 Videosprechanlage**

Eine Videogegensprechanlage mit Innenstation-Farbmonitor mit Klingel und Türöffner.  
Etagenruftaster im Treppenhaus an der Wohnungsabschlusstür.

### **13.93 Rauchmelder**

Gemäß LBO werden in Aufenthaltsräumen, in welchen bestimmungsgemäß Personen schlafen sowie in Fluren, über die Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen führen, batteriebetriebene Rauchwarnmelder installiert. Die erforderlichen Rauchmelder werden durch den Verwalter angemietet und gewartet. Die Kosten werden über die Nebenkostenabrechnungen an die Käufer weiterberechnet.

## 14. Briefkasten

### 14.10 Briefkastenanlage

Im Bereich des Hauszuganges wird eine freistehende oder in die Wand eingebaute Briefkastenanlage für 4 Wohneinheiten mit integriertem Klingel-, Sprechschild und Videokamera montiert. Die Farbe erfolgt nach Maßgabe des Bauträgers.

---

## 15. Maler- und Innenputzarbeiten

### 15.10 Oberflächen UG

Die Wand- und Deckenfugen im UG sind sichtbar ohne verspachteln und ohne verputzen.  
Die sichtbaren Wandoberflächen werden einmalig mit Dispersionsfarbe weiß (nicht deckend) gestrichen oder gespritzt.

### 15.20 Oberflächen Wohnungen - Innenputz

Alle Mauerwerks Innenwände im Erd- und Obergeschoss und Penthouse erhalten einen geplätteten und abgeriebenen Kalkputz, Qualitätsstufe 3, für feine Wandbekleidung, z.B. Malervlies, Gewebetapeten oder 1,0 mm Putz. Haarrissbildung ist auf Schwundtrocknung der unterschiedlichen Materialien zurückzuführen und ist kein Garantiemangel bzw. fällt nicht in die Gewährleistung. Gefährdete Putzecken werden mit Eckputzschiene versehen.

Malerarbeiten: Sämtliche Decken in den Wohnungen werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Sämtliche Wände in den Wohnungen werden nach Auswahl der Eigentümer mit Malervlies, Gewebetapete oder mit einem Feinputz behandelt und weiß gestrichen.

### 15.30 Treppenhaus

Die Wände im Treppenhaus werden mit einer Gewebetapete tapeziert und weiß gestrichen oder mit Feinputz versehen.

---

## 16. Schreinerarbeiten/Türen

Die Wohnungsabschlusstüren (Farbe Weiß) zum Treppenhaus werden als Schallschutz- und Rauchschutztürblatt mit Holzzarge, umlaufende Gummidichtung und mit Sicherheitswechselgarnitur ausgeführt.

Die Innentüren werden mit glattem Türblatt mit CPL Laminatoberfläche in weiß, samt den passenden Holzzargen und mit umlaufender Gummidichtung ausgeführt. Türblatt mit Röhrenspankern. Formzarge und Türblatt mit Rundkante.

Die Drückergarnituren und Beschläge der Türen sind aus Aluminium oder Edelstahl.

Für die Drückergarnituren ist ein Stückpreis von 50,00 € inkl. MwSt. gem. Bruttoreisliste des Herstellers im Leistungsumfang enthalten.

### 16.10 Kellertüren

Die Kellertüren werden, wo behördlich gefordert, als F30-Türen ausgeführt.

### 16.20 Schließanlage

Die Schließanlage wird mit einem Profilzylinder für die Wohnungseingangstüre und Hauseingangstüre ausgeführt. Je Wohneinheit werden 4 Schlüssel zur Verfügung gestellt.

## 17. Estrich

In den Wohngeschossen werden Trittschall- und Wärmedämmplatten gemäß Wärme- bzw. Schallschutzverordnung, darüber einschichtiger, schwimmender Fließestrich oder gleichwertig ausgeführt.

Hinweis: Bedingt durch die geforderten Dämmstärken (Wärme und Trittschall) kann es am Boden-Wandanschlussbereich zu einer Rissbildung der konstruktionsbedingten Dehnfugen kommen. Dies stellt kein Mangel dar. Dehnfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher keiner Gewährleistung. Sie sind vom Erwerber in regelmäßigen Abständen zu warten.

---

## 18. Fliesenarbeiten

### 18.10 Bad/Gästebad/WC

#### Wand

Im Bad werden Wandfliesen nach Mustervorlage oder alternativ bis zum Materialpreis von 60,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (gemäß Brutto-Preisliste Lieferant / Händler) verlegt. Die maximale Formatgröße beträgt 120x40 cm; größere Formate oder Mosaikfliesen können gegen Verrechnung ebenfalls verlegt werden. Die Platten werden bis 1,20m (Abschluss Installationswände) Höhe verlegt, im Duschbereich raumhoch.

#### Boden

Bodenbelag im Bad/ Gästebad /Gäste-WC:

Bodenfliesen nach Mustervorlage oder -alternativ- bis zum Materialpreis 60,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (gem. Brutto-Preisliste Händler / Lieferant) bis Format 60 x 60 cm verlegt. Die Übergänge zwischen Boden und Wand werden mit wartungsbedürftigen elastischen Dehnfugen versiegelt. Dehnfugen sind Wartungsfugen und unterliegen daher keiner Gewährleistung. Sie sind vom Erwerber in regelmäßigen Abständen zu warten.

Spätere Nachbestellungen können bezüglich Oberfläche, Farbe und Brand von der Erstlieferung abweichen. Hierfür kann keine Gewähr übernommen werden.

### 18.20 Treppenhaus, Treppen

Das allgemeine Treppenhaus und deren Treppen werden als Betonfertigteile ausgeführt. Die Treppen erhalten einen Naturstein- oder Fliesenbelag nach Maßgabe des Bauträgers.

---

## 19. Bodenbelagsarbeiten

Allgemeiner Hinweis: Es können andere Bodenbeläge als vom Bauträger vorgesehen ausgesucht werden, jedoch muss der Untergrund mit dem Bauträger abgestimmt werden. Mehrleistungen müssen vom Erwerber getragen werden. Parkettböden verlängern den Austrocknungszeitraum.

### 19.10 Wohnzimmer-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder-/Gastzimmer/Flur

In allen Wohnräumen, in denen keine Fliesen vorgesehen sind, wird Fertigparkett verlegt. Der Abschluss zwischen Wand und Fußboden wird mit einer Fußeiste gemäß Maßgabe des Bauträgers hergestellt. Alternativ kann auch ein Vinyl oder Laminat verlegt werden. Bodenbelag lt. Bemusterung. Materialpreis (Brutto-Listenpreis) 70,-- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt..

### 19.20 Kellerboden

Die UG-Nebenräume (Kellerräume, Technikraum, Waschraum, Fahrrad-/Kinderwagenraum) werden geglättet. Der Flur und das gemeinschaftliche Treppenhaus wird mit Naturstein- oder Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

## 20. Schlosserarbeiten

### 20.10 Geländer

Balkongeländer als feuerverzinkte oder pulverbeschichtete Stahlkonstruktion mit Ganzglasgeländer. Sämtliche Geländer im Innenbereich werden zweifach lackiert.

### 20.20 Roste, Gitter und Blenden

Sämtliche am Bauwerk vorhandene Roste, Gitter und Blenden werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder pulverbeschichtet ausgeführt.

---

## 21. Außenanlage

### 21.10 Wege und Grünflächen

Die vorhandene Erde wird eingeebnet und feinplaniert. Die Gartenfläche wird mit Rasen angelegt. Die allgemeinen Zufahrtswege und die Hauszugänge werden mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt. Garten, Rasen, Büsche, Hecken im Eingangsbereich nach Wahl des Bauträgers. Carportanlage und Fahrradstellplatz in einer Stahl- oder Holzkonstruktion nach Wahl des Bauträgers. Der Fahrradabstellplatz wird überdacht.

Der Müllplatz für die notwendige Anzahl der Mülleimer wird laut Müllsatzung der Stadt Allensbach ausgeführt. Die in Verkaufsunterlagen und im Exposé dargestellte Außenanlage ist nicht Inhalt unserer Leistung, sofern sie nicht anderweitig (z.B. Baubeschreibung) beschrieben ist.

#### Spritzschutz

Kiesrandstreifen mit Stellkanten als Spritzschutz. Im Bereich der Hauszugänge und Terrassen wird kein Spritzschutz ausgeführt.

---

## 22. Eigenleistungen und Sonderwünsche

Eigenleistungen sowie Sonderwünsche sind dem Bauträger schriftlich mitzuteilen und können, soweit dies technisch möglich und dem Bauträger zumutbar ist, berücksichtigt werden. Die Sonderwünsche sind vom Erwerber direkt mit dem zuständigen Handwerker zu vereinbaren und abzurechnen. Sofern für Sonderwünsche Planungs- und Beratungsleistungen der Architekten in Anspruch genommen werden, werden diese mit einem Stundensatz von 125,00 € inkl. MwSt. verrechnet.

Auf den Gewährleistungs- und Haftungsausschluss des Bauträgers bei Eigenleistung und Sonderwünschen des Käufers wird hingewiesen. Das wirtschaftliche und technische Risiko allfälliger Terminverzögerungen im Zusammenhang mit Sonderwünschen trägt der Erwerber.

Minderkosten durch Eigenleistungen werden mit 90 % der ersparten Kosten des Leistungsverzeichnisses vergütet. Eigenleistungen sind nur für Gewerke möglich, für die der Bauträger den Auftrag noch nicht vergeben hat. Ein Anspruch auf die Ausführung von Eigenleistungen besteht nicht. Mehrkosten durch Sonderwünsche, die durch den Bauträger abgewickelt werden, werden mit einem Aufschlag von 15 % abgerechnet.

---

## 23. Gewährleistung

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Die Verjährungsfristen für Mängelanprüche des Gebäudes beträgt nach dem Gesetz 5 Jahre, beginnend ab der jeweiligen Abnahme.

Der Veräußerer weist den Erwerber ausdrücklich darauf hin, dass bei elektrischen Anlagen (etwa bei Pumpen oder elektr. Steuerungen), aber auch bei Anstrichen im Außenbereich kürzere Gewährleistungsfristen gelten. Dehnfugen (Anschlussfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung. Es obliegt daher

dem Erwerber bzw. der Gemeinschaft, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Normaler Verschleiß stellt keinen Sachmangel dar.

---

## 24. Sonstiges

Die Materialauswahl für die Wand- und Bodenbeläge ist grundsätzlich bei einem durch den Bauträger bestimmten Lieferanten durchzuführen. Die Mengenzähleinrichtungen für Heizung, Energie, Wasser, sowie die erforderlichen Rauchwarnmelder werden auf Mietbasis bei einem entsprechenden Anbieter bestellt. (Diese Mietkosten werden den Bewohnern über die Verwalterabrechnung in Rechnung gestellt) Den Anbieter wählt der Bauträger vor Beendigung der Baumaßnahme selbst aus.

Statt der in der Baubeschreibung angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen kann der Bauträger gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt auch für die Angaben von Fabrikaten, deren Benennung lediglich eine beispielhafte Angabe darstellt. Alle Abweichungen dürfen den Wert und die Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjekts nicht mindern und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Bestandteil des Vertrags, auch wenn die Ausführung nicht mit der Baubeschreibung übereinstimmen sollte.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein. Vor Einzug in die Wohnung wird eine Wohnungsübergabe durchgeführt. Es ist ein Protokoll zu fertigen. Vor dieser Übergabe darf keine Wohnung bezogen werden.

---

# Anlage 1

## zur

# Baubeschreibung

*Bemusterungsmappe  
Sanitäre Einrichtungsgegenstände*

# Bemusterungsmappe

## Sanitäre Einrichtungsgegenstände

### Bauvorhaben:

**Neubau eines 4 Fam. - Wohnhaus  
Strandweg 27b  
78476 Allensbach**



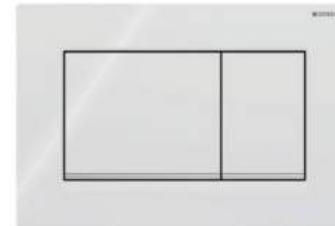
*Beispielbild - KI-generiert*

23.05.2025

# Ihr WC-Bereich

## WC-Anlage

- 1 Laufen Pro, Tiefspüler, spülrandlos,
- 1 Sigma 30 Betätigungsplatte weiß zweigeteilt
- 1 verchromter Papierhalter Keuco Edition 11
- 1 WC Bürstengarnitur Keuco Edition 11





## Waschtischanlage

- 1 Aufsatzwaschtisch weiß Laufen Pro A unterbaufähig mit Überlauf, Abmessungen **Länge x Breite**
- 1 Hans Grohe Metris 230, Einhebel-Waschtischmischer, chrom, mit Exzentergarnitur
- 1 Keuco Edition 11 verchromter Handtuchhalter, zweifach
- 1 Design Tassensifon Quattro 1 1/4" verchromt

### Waschtischgrößen



<b>Wohnung 01</b>	Badezimmer	<b>60 x 48cm</b>
<b>Wohnung 02</b>	Badezimmer	<b>60 x 48cm</b>
<b>Wohnung 03</b>	Badezimmer	<b>85 x 48cm</b>
	Gästebad	<b>60 x 48cm</b>
<b>Wohnung 04</b>	Badezimmer	<b>105 x 48cm</b>
	Gästebad	<b>60 x 48cm</b>

## Dusch- / Brauseanlage

- 1 Bodengleich geflieste Dusche mit Rinnenablauf, Edelstahlabdeckung Abmessungen **Länge x Breite**
- 1 Hans Grohe Ecostat S Unterputzarmatur mit Umsteller, chrom
- 1 Kopfbrause Hans Grohe Raindance S 300
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120, Brausehalter Isiflex Brauseschlauch
- 1 Fitfix Wandanschlussbogen



## Duschflächen

<b>Wohnung 01</b>	Badezimmer	<b>90 x 90cm</b>
<b>Wohnung 02</b>	Badezimmer	<b>90 x 90cm</b>
<b>Wohnung 03</b>	Badezimmer	<b>90x 90cm</b>
Gästebad		<b>120 x 90cm</b>
<b>Wohnung 04</b>	Badezimmer	<b>90 x 90cm</b>
Gästebad		<b>90 x 90cm</b>



Ihr Duschplatz



Ihr Duschplatz

## Duschabtrennung

- 1 Eckh.Falt-Pend.t.li multi-S BM 900x2000  
silber matt ESG transparent duka
- 1 Eckh.Falt-Pend.t.re multi-S BM 900x2000  
silber matt ESG transparent duka



**Wohnung 01** Badezimmer

**Wohnung 02** Badezimmer

**Wohnung 03** Badezimmer

**Wohnung 04** Badezimmer

Gästebad

## Duschabtrennung

- 1 Falt-/Pendeltür f.Ni.li multi-S SH4  
silber matt ESG transparent duka

Ihr Duschplatz



**Wohnung 03** Gästebad



## Badewannen- Anlage

- 1 Badewanne Duravit D Code 170/75cm, Acryl weiß
- 1 Hans Grohe Metris Unterputzarmatur, chrom
- 1 Handbrause Hans Grohe Raindance Select 120 mit Brausehalter, Isiflex Bauseschlauch
- 1 verchromter Haltegriff ca. 32cm Keuco Edition 11
- 1 Fitfix Wandanschlussbogen



## Bad Heizkörper (elektrisch)

XtraArt Clever E-Badheizkörper  
1800 x 600 mm, elektrisch, 1000 W  
Farbe weiß

