

# WOHNGENUSS IN OBERSULMETINGEN



VIER  
WÄN  
DE .

WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

VIERWÄNDE ist eine eingetragene Marke der LSB Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach an der Riß  
**Planung + Information + Verkauf /// Tel. 07351-7804 /// [m.kolbe@vierwaende-bc.de](mailto:m.kolbe@vierwaende-bc.de)**

**Ansichten**  
**2 x 6-Familienhaus**  
**Bruckgasse 6 & 6/1**  
**88471 Obersulmetingen**



Nordansicht



Westansicht

**VIER  
WÄN  
DE .**

WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
**LSB.**



Ostansicht



Südansicht

Entwurf: LSB GmbH  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

[www.vierwaende.de](http://www.vierwaende.de)

LSB  
**Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH**  
**Jahnstrasse 4, 88400 Biberach**  
**Tel. 07351-7804 Fax 14124**

**MFH**  
**Bruckgasse 6 & 6/1**  
**88471 Obersulmetingen**

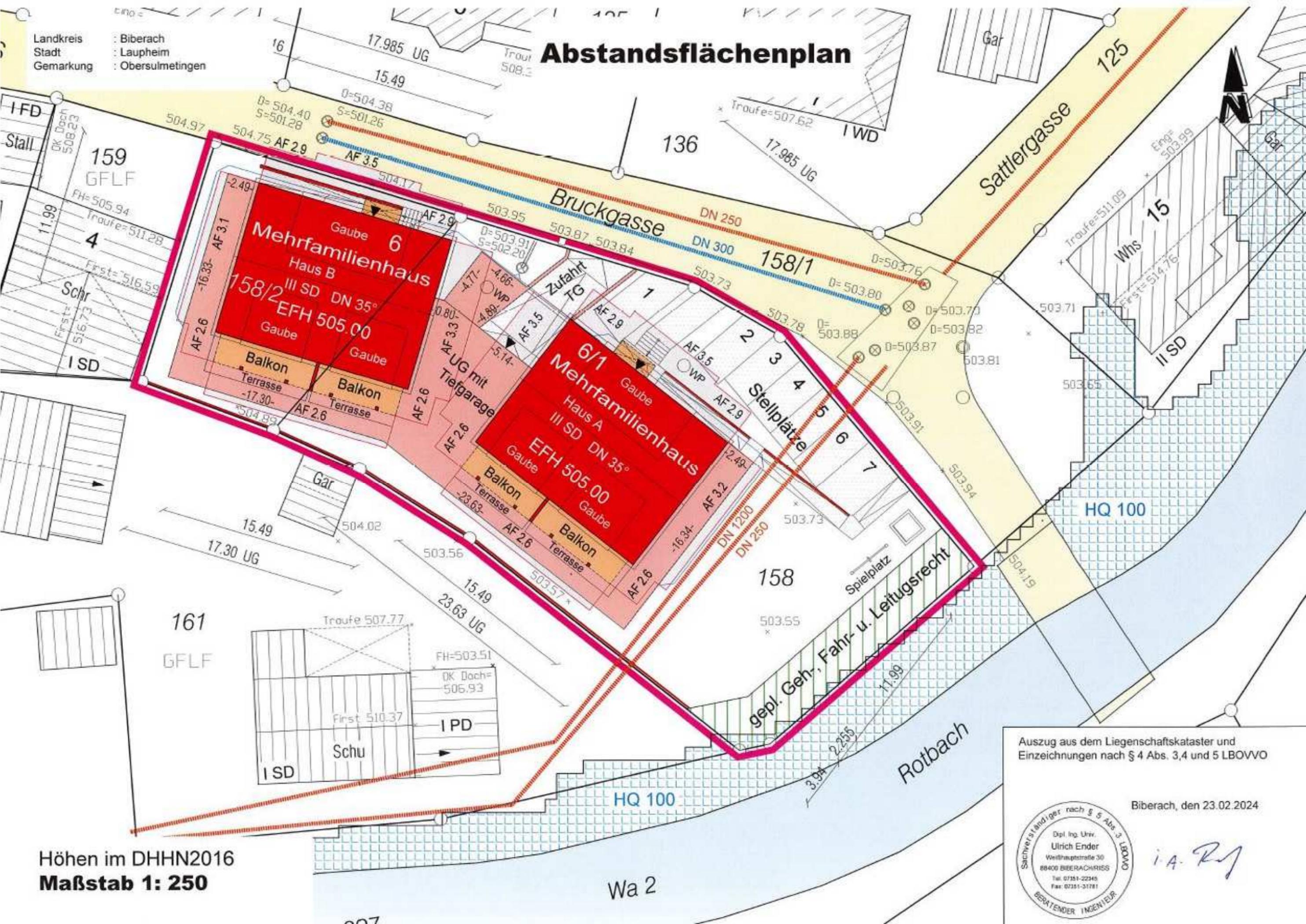
**3D Ansichten**

**12.03.2024**

Planen - Bauen - Betreuen - Beraten

Landkreis : Biberach  
 Stadt : Laupheim  
 Gemarkung : Obersulmetingen

# Abstandsflächenplan



Höhen im DHHN2016  
 Maßstab 1: 250

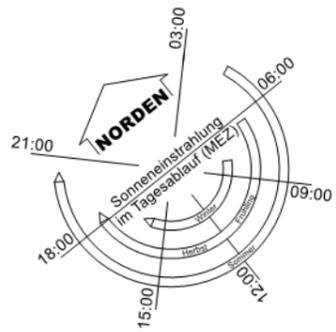
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und  
 Einzeichnungen nach § 4 Abs. 3,4 und 5 LBOVVO

Biberach, den 23.02.2024



*i.A. P. J.*

Wa 2

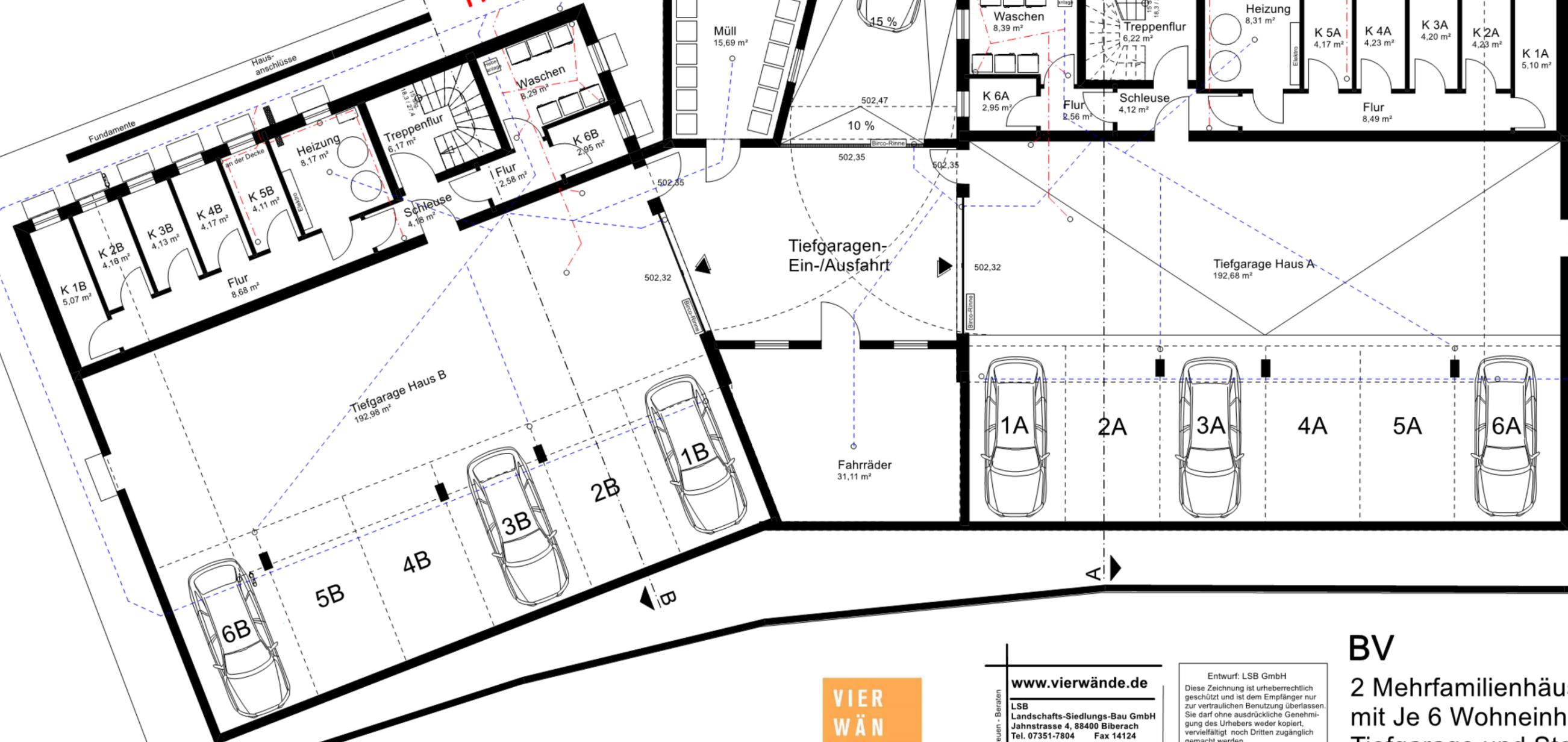


Bruckgasse

503,73

Haus B

Haus A



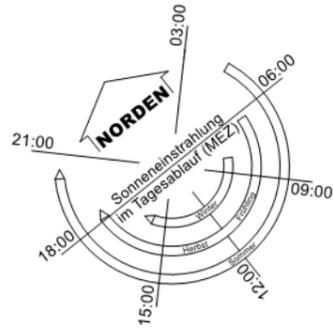
WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

[www.vierwände.de](http://www.vierwände.de)  
 LSB  
 Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
 Jahnstrasse 4, 88400 Biberach  
 Tel. 07351-7804 Fax 14124  
 2 MFH  
 Bruckgasse 6  
 88471 Obersulmtingen  
 Untergeschoss  
 Tiefgaragen  
 12.03.2024

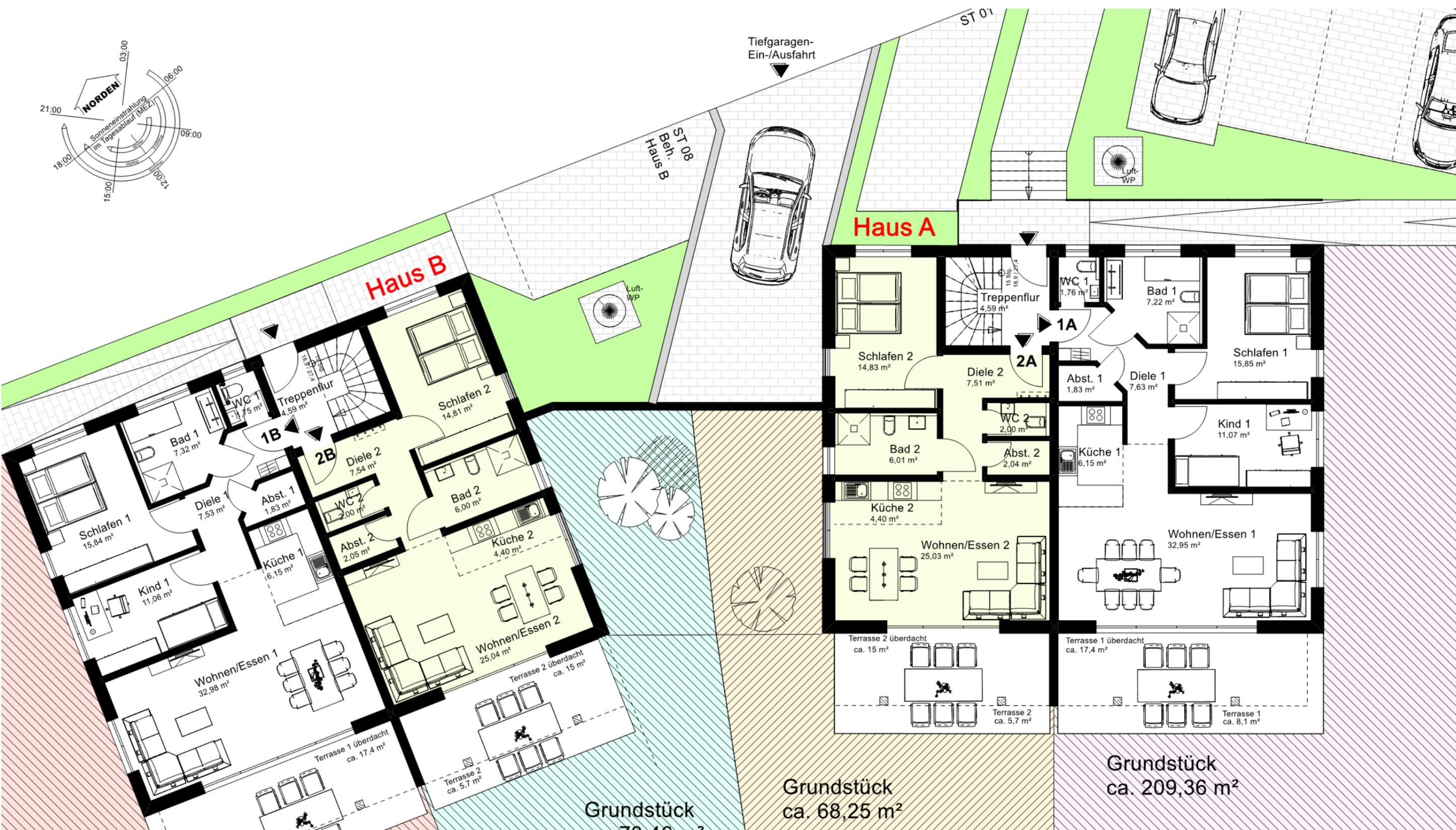
Entwurf: LSB GmbH  
 Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

**BV**  
 2 Mehrfamilienhäuser  
 mit Je 6 Wohneinheiten  
 Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 - 6/1  
 88471 Obersulmtingen



Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt



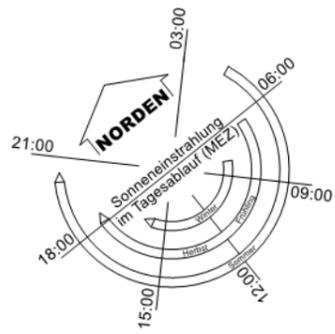
WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

[www.vierwände.de](http://www.vierwände.de)  
LSB  
Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
Jahnstrasse 4, 88400 Biberach  
Tel. 07351-7804 Fax 14124  
2 MFH  
Bruckgasse 6  
88471 Obersulmetingen  
Erdgeschoss  
12.03.2024

Entwurf: LSB GmbH  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

**BV**  
2 Mehrfamilienhäuser  
mit Je 6 Wohneinheiten  
Tiefgarage und Stellplätze

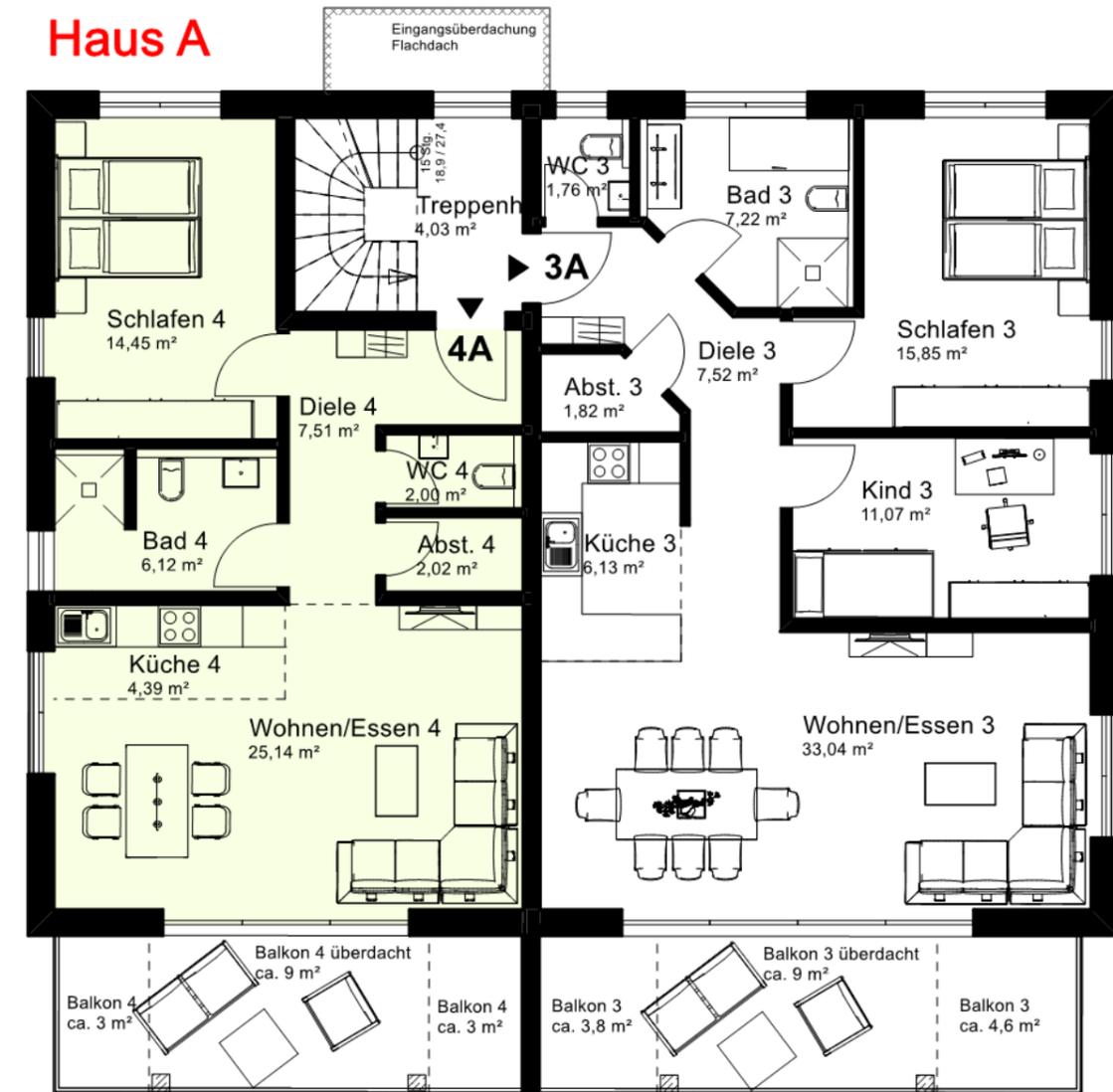
Bruckgasse 6 - 6/1  
88471 Obersulmetingen



## Haus B



## Haus A

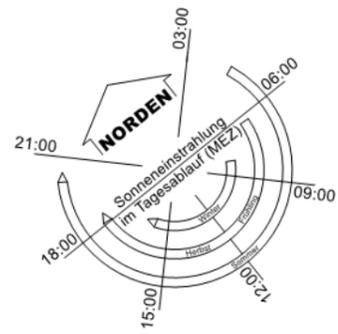


WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

[www.vierwände.de](http://www.vierwände.de)  
LSB  
Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
Jahnstrasse 4, 88400 Biberach  
Tel. 07351-7804 Fax 14124  
2 MFH  
Bruckgasse 6  
88471 Obersulmtingen  
Obergeschoss  
12.03.2024

Entwurf: LSB GmbH  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

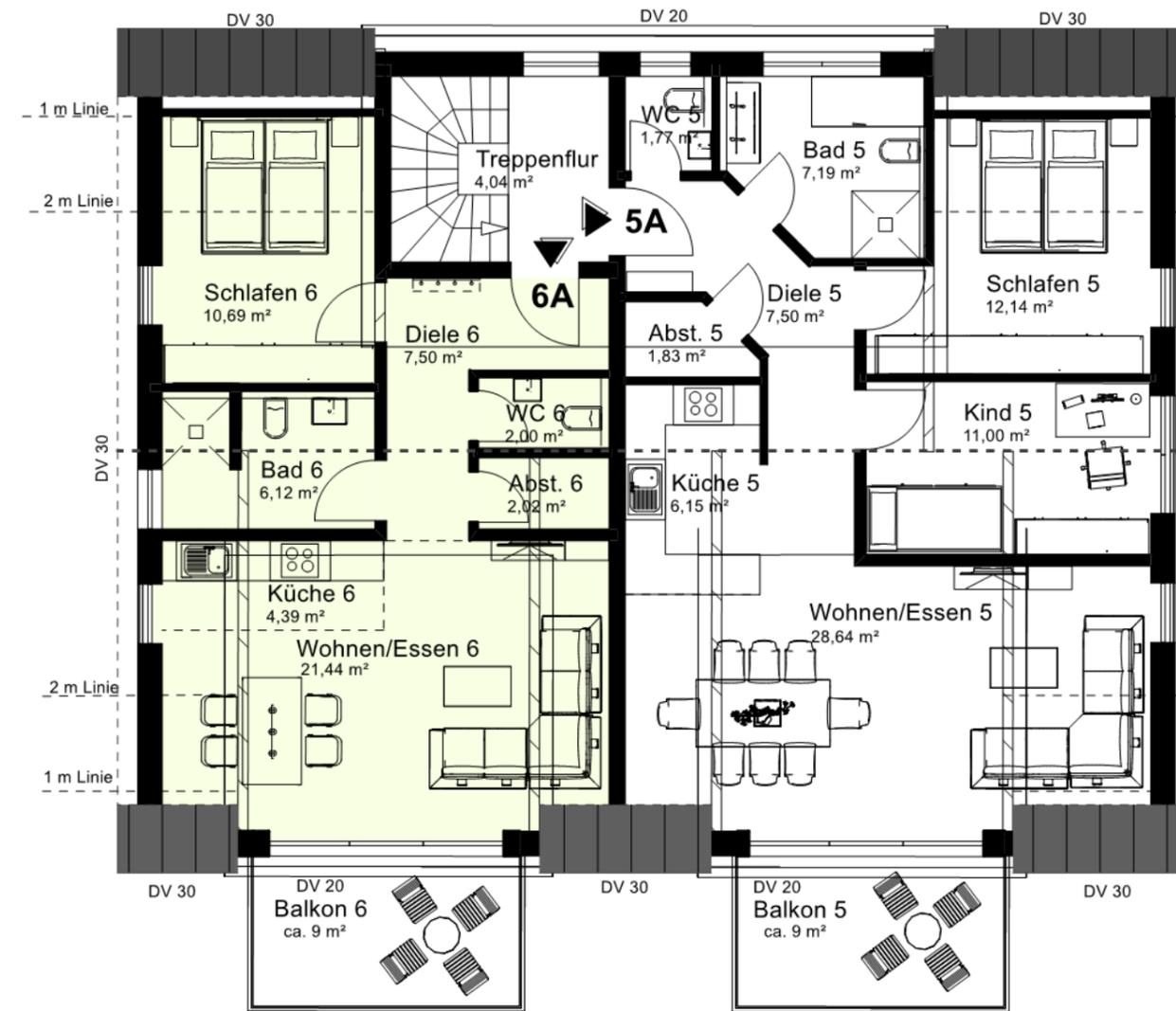
**BV**  
2 Mehrfamilienhäuser  
mit Je 6 Wohneinheiten  
Tiefgarage und Stellplätzen  
Bruckgasse 6 - 6/1  
88471 Obersulmtingen



## Haus B



## Haus A



WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

[www.vierwände.de](http://www.vierwände.de)

LSB  
Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
Jahnstrasse 4, 88400 Biberach  
Tel. 07351-7804 Fax 14124

2 MFH  
Bruckgasse 6  
88471 Obersulmtingen

Dachgeschoss  
12.03.2024

Entwurf: LSB GmbH  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

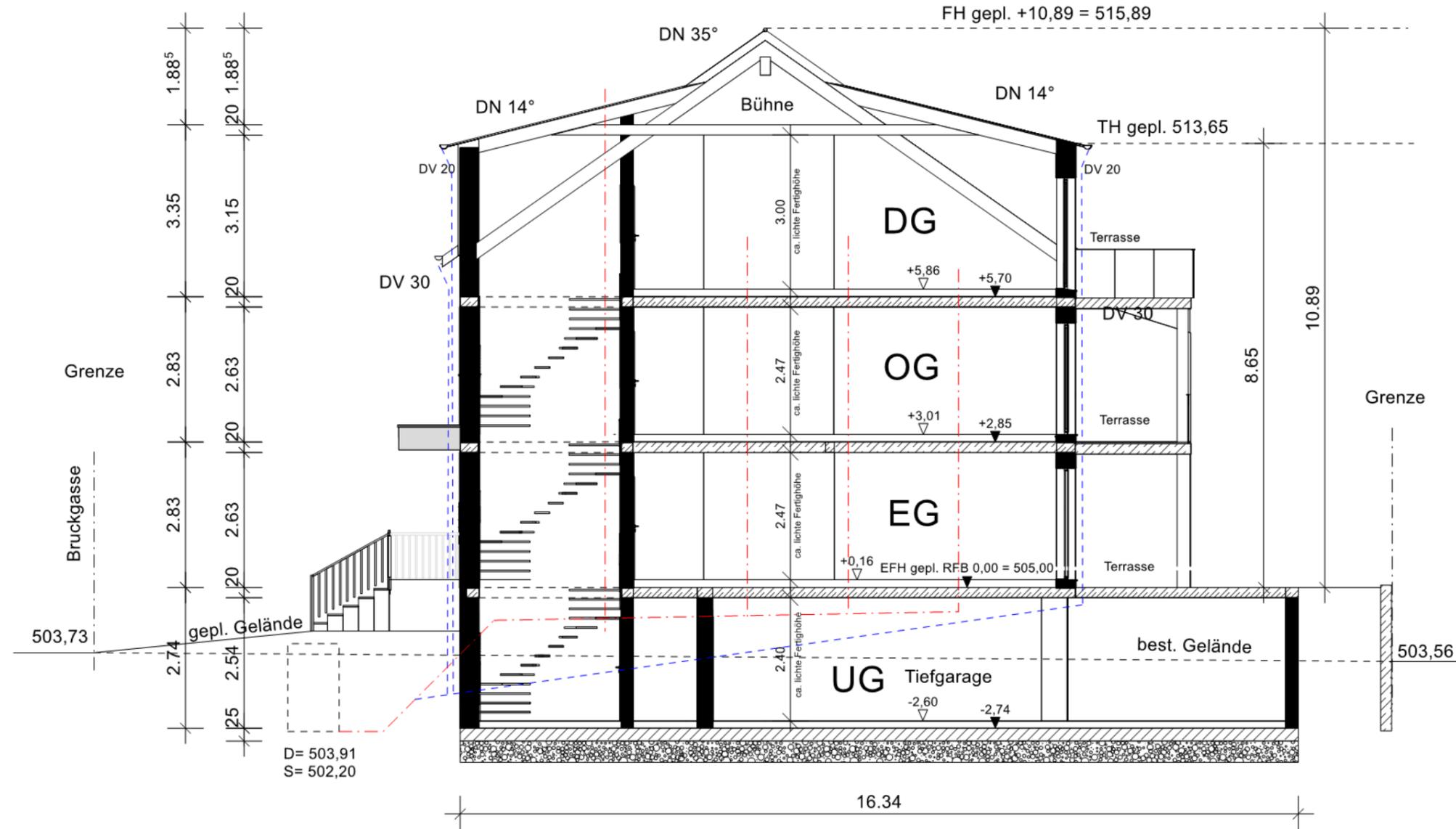
**BV**  
2 Mehrfamilienhäuser  
mit Je 6 Wohneinheiten  
Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 - 6/1  
88471 Obersulmtingen

# Schnitt A-A

M 1: 100

## Haus A



WO IHRE IDEEN  
EIN ZUHAUSE FINDEN.  
LSB.

[www.vierwände.de](http://www.vierwände.de)

LSB  
Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
Jahnstrasse 4, 88400 Biberach  
Tel. 07351-7804 Fax 14124

2 MFH  
Bruckgasse 6  
88471 Obersulmetingen

Schnitt A-A  
12.03.2024

Entwurf: LSB GmbH  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist dem Empfänger nur zur vertraulichen Benutzung überlassen. Sie darf ohne ausdrückliche Genehmigung des Urhebers weder kopiert, vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht werden.

**BV**  
2 Mehrfamilienhäuser  
mit Je 6 Wohneinheiten  
Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 - 6/1  
88471 Obersulmetingen

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## bei schlüsselfertiger Ausführung als KfW 55-Effizienzhaus

### Zwei 6-Familien-Wohnhäuser, Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

#### - Planung, Abwicklung, Service -

**Architekten- und Ingenieurleistungen** Alle Planungs- und Ingenieurleistungen werden übernommen, dazu gehören:

- Eingabeplanung mit Bauantrag M. 1:100
- Flächen- und Kubaturberechnungen
- Statische Berechnung
- Nachweis über Wärmeschutz
- Ausführungsplanung M. 1:50
- Lageplan inkl. aller Vermessungsleistungen
- Bauleitung und Beratung für die Erbringung der vertraglichen Leistungen

**Versicherung** Im Kaufpreis sind eine Baubetreuer-Haftpflichtversicherung für Personenschäden und eine Bauleistungsversicherung für Sachschäden und Diebstahl enthalten.

#### - Rohbau -

**Baustelleneinrichtung** Einrichtung der Baustelle mit allen zur Durchführung der Bauarbeiten erforderlichen Maschinen und Geräte. Erstellen des Schnurgerüstes. Bauwasser- und Baustromversorgung sowie Baubeheizung einschließlich der Verbrauchskosten bis Gebäudfertigstellung sind im Festpreis enthalten.

**Erdarbeiten** Die anfallenden Erdarbeiten sind im Festpreis enthalten. Das anfallende Aushubmaterial wird seitlich auf dem Grundstück gelagert und zum Verfüllen der Arbeitsräume und zum Anfüllen des Gartengeländes verwendet. Eine eventuelle Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials ist im Festpreis enthalten. Trotz Bodenverdichtungsmaßnahmen kann es später in Auffüllbereichen zu leichten Setzungen kommen, für die keine Gewährleistung übernommen werden kann.

**Abwasserentsorgung** Anschluss über Kontrollschacht an Kanalisation.

**Wasserversorgung** ab Wasserzähler im Haus (siehe Sanitärinstallation).

**Elektr. Stromversorgung** ab Hausanschlußkasten im Untergeschoß (siehe Elektroinstallation).

#### Seite 1 von 10

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de



<b>Hausanschlüsse</b>	Die Hausanschlußkosten für Wasser, Elektro, Telefon und TV (sollte kein TV-Kabel am Grundstück verfügbar sein wird eine Satellitenanlage ohne Mehrpreis eingebaut) werden von den jeweiligen Versorgungsunternehmen auf Nachweis und Rechnung der LSB GmbH ausgeführt und sind somit im Festpreis enthalten.
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Fundamentplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit Fundamenterde nach statischer Berechnung. Die Betonbodenplatte ist ca. 25 cm stark und liegt auf einem ca.10 cm starken Kiesunterbau.
<b>Außenwände</b>	<p>Untergeschoss: wasserundurchlässiger Stahlbeton in verschiedenen Stärken nach stat. Erfordernis mit Fugen-Dichtungsband. Die erdberührenden Flächen der Umfassungswände werden geschoßhoch bzw. auf Höhe Erdanschüttung mit einer Grundsutzmatte (Noppenfolie) versehen, die im Sockelbereich mit einer hausumlaufenden Kiesfilterschicht angefüllt wird. Rohbauhöhe Untergeschoss: ca. 2,40 m im Lichten. Bei ca. 14 cm Fußboden-/Deckenaufbau ergibt sich somit eine lichte Fertighöhe von ca. 2,26 m.</p> <p>Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoß: Mineralwollegefülltes Ziegel-Isoliermauerwerk 36,5 cm stark mit der Wärmeleitfähigkeit 0,08 W/mK auf Querschnittsabdichtung. Rohbauhöhe EG und OG: ca. 2,63 m im Lichten. Bei ca. 16 cm Fußbodenaufbau ergibt sich somit eine lichte Fertighöhe von ca. 2,47 m. Rohbauhöhe DG: bis an Dachschrägen.</p>
<b>Innenwände</b>	<p>Tragende: In allen Geschossen: Stahlbeton bzw. Ziegelmauerwerk HLZ in verschiedenen Stärken. Die Schallschutzwand zwischen den Wohnungen wird als einschalige 24 cm starke Füllziegelwand ausgeführt.</p> <p>Nichttragende: Ziegelmauerwerk HLZ in verschiedenen Stärken</p> <p>Vormauerungen: Ziegelmauerwerk ca. 11,5 cm stark</p>
<b>Decke</b>	Stahlbeton-Fertigteilplattendecken nach statischer Erfordernis mit glatter tapezierfähiger Untersicht.
<b>Flachdachabdichtung</b>	Die Balkone werden mit Bitumenbahnen 2-fach wasserdicht abgeklebt. Darauf werden Betonterrassenplatten, Farbe grau (Materialpreis 20,00 €/m <sup>2</sup> inkl. MwSt.) im Kiesbett verlegt. Die Balkone entwässern über in die Geländer integrierte Stahlprofile in Fallrohre und/oder Wasserspeier.
<b>Zimmerarbeiten</b>	Holzsparrendach in zimmermannsmäßiger Ausführung aus Nadelholz nach statischer Erfordernis mit spezieller diffusionsoffener Unterspannbahn, 35 mm Holzfaserschalung, Konterlattung 30/50 und Dachlattung 30/50 einschl. 240 mm Wärmedämmung zwischen den Sparren. Untersichtschalungen für Traufe und Giebelüberstände bestehen aus Dreischichtplatten und werden deckend weiß gestrichen. Die Unterseite der Dachschrägen in den Wohnräumen wird mit Fermacellplatten verkleidet, tapeziert und gestrichen. Dachüberstände ringsum ca. 30 cm.

## Seite 2 von 10

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de



## Dachdeckerarbeiten

Braas Betondachsteine Frankfurter oder Harzer Pfanne inkl. aller erford. Formsteine. Farbe: anthrazit nach Wahl der LSB GmbH  
Schneefanggitter werden entlang der gesamten Trauflänge angebracht außer auf den Dachgauben.

## Flaschnerarbeiten

Dachrinnen und Fallrohre einschl. sämtlicher Verwahrungen und Abdeckungen in Titanzink. Die Fallrohre sind bis auf Sockelhöhe geführt und mittels PE-Standrohren an die Hausentwässerung angeschlossen.

## - Ausbau (Angaben jeweils pro Wohnung) -

## Sanitäre Installation

Der Leistungsumfang beginnt ab Wasserzähler im Haus. Die Hauptwasserleitung ist mit einem Schmutzfilter mit auswechselbarem Filtereinsatz einem Wasserbügel und einem Hauptabsperrhahn versehen.

Abwasserleitungen in den Geschossen und Objektanschlüsse mit schallgedämmten PVC - Rohren inkl. entsprechender Entlüftung über Dach.

In den Abstellräumen der jeweiligen Wohnungen und dem gesamten Untergeschoss werden evtl. vorhandene Abflußleitungen vor der Wand installiert.

Wasserversorgungsleitungen in Kunststoff-Metallverbundrohr auf der Rohdecke geführt.

Das Bad, das Gäste-WC und die Küche erhalten einen Warm- und Kaltwasseranschluß mit entsprechender Zirkulationsleitung.

Wassermessung über Unterzähler.

## Einrichtungsgegenstände

Gegenstände in Standardausführung Duravit D-Code, Farbe weiß.  
Badewanne in Standardausführung Kaldewei oder Duravit, Farbe weiß.  
Armaturen in Standardausführung Hansgrohe Focus 100.  
Accessoires in Standardausführung Keuco Moll.

Badausstattung:

Doppelwaschtisch 120/50 cm. (Wohnung Nr. 1, 3 und 5) Einhand-Hebelmischbatterie, Zugknopf-Ablauf, Ablage gefliest, Rechteck-Kristallglas-spiegel, Handtuchhalter.

Einzelwaschtisch 60/50 cm. (Wohnung Nr. 2, 4 und 6) Einhand-Hebelmischbatterie, Zugknopf-Ablauf, Ablage gefliest, Rechteck-Kristallglas-spiegel, Handtuchhalter.

Rechteck- Einbauwanne aus Stahl, 170/75/50 cm

Einhand-Hebelmischbatterie mit Brauseanschluß, Schlauch, Handbrause und Wandstange, Drehgriffablauf.

Rechteck-Brause-Einbauwanne aus Stahl 90/90/6,5 Einhand-Hebelmischbatterie, Brauseschlauch, Handbrause, Wandstange.

Duschkabine als Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Bad /WC, Tiefspülklosett,

Einbauspülkasten, wandhängend, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Papierhalter.

## Seite 3 von 10

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de



Küche: Abgestopfte Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine, Eckventile zu Warm- und Kaltwasseranschluß. Armaturen als Sonderwunsch.  
Der Küchenanschluß erfolgt durch die vom Käufer zu beauftragende Kücheninstallationsfirma.

Gäste-WC: Tiefspülklosett, Einbauspülkasten, wandhängend, Kunststoffstoffsitz mit Deckel, Papierhalter.

Waschbecken 45/35, Einhand-Hebelmischbatterie, Zugknopf-Ablauf, Handtuchhaken und Rechteck-Kristallspiegel.

### **Heizungsinstallation**

Zentralheizungsanlage durch eine Viessmann-Luft-Wasser-Wärmepumpe(Außenaufstellung) mit beigestelltem Pufferspeicher nach Herstellerangaben, witterungsgeführter Heizkreisregelung sowie Fußbodenheizung in allen Räumen im EG, OG und DG (außer in Abstellräumen) geregelt über Raumthermostate. Warmwasserbereitung dezentral je Wohnung über Wohnungsübergabestation mit Durchlauferhitzer (alternativ Elektropeicher).

Die Festlegung von Anzahl, Lage und Größe der Fußbodenheizung erfolgt aufgrund der Wärmebedarfsermittlung der jeweiligen Räume.

### **Lüftungsinstallation**

Einbau einer dezentralen Abluftanlage je Wohnung.  
Abluftführung im jeweiligen Bad mittels Dauervolumenstrom über Dach und Nachströmung durch Fensterdurchlässe (Falzlüfter).

### **Elektroinstallation**

nach Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Standardinstallation nach VDE-Bestimmungen mit möglichen Sonderwünschen. Beginnend ab dem zentralen Zählerschrank.

Hausinstallation: in allen Räumen Unterputzleitungen nach VDE mit ausreichend Steckdosen und Anschluss für Brennstellen in weißem Flächen-Standard-Schalterprogramm.

Haussprech-Klingelanlage: Sprechanlage von der Hauseingangstür in die Wohnungs-Eingangsdiele mit Klingeltaster und Gong.  
An der Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster installiert.

Telefon: Anschlussdose in der Wohnungs-Eingangsdiele

Fernsehanschluß:  
Leerrohr einschl. Antennenkabel bis zum Übergabepunkt der Telekom.

Außenbeleuchtung:  
Gebäudezugang auf Zeitschaltung/Bewegungsmelder mit Leuchte.

Detaillierte Elektroinstallation s. Anlage 1

### **Fensterbauarbeiten**

Kunststoff-Fenster und -Fenstertüren im Farbton grau (Acrylcolor) außen und weiß innen mit 3-fach Isolierverglasung (U-Wert Verglasung 0,5 W/m<sup>2</sup>K) und verdeckten Beschlägen.

Jeder Raum mit Fenster erhält einen Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Drehbeschlag. Sämtliche Fenster außer Fenstertüren erhalten Außenfensterbänke in Alu, grau. Terrassenhebeschiebeanlage gegen Aufpreis möglich.

Die Bad- und WC-Fenster erhalten auf Wunsch eine Ornamentverglasung.

### **Seite 4 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de**



Im UG werden Kunststoff-System-Schalungsfenster im Farbton weiß mit 3-Fach Isolierverglasung (U-Wert Verglasung 0,7 W/m²K) eingebaut.

#### **Rolladenarbeiten**

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten unter Putz liegende, über den Fenstern eingemauerte, wärmedämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrollläden (grau), außer im Treppenhaus. Die bodentiefen Fenster in den Wohn-/Essräumen erhalten Außenjalousien.

Alle Rollläden & Jalousien werden elektrisch auf Schalterwippe betrieben.

#### **Natursteinarbeiten**

Fenstersimsen innen auf Brüstungen in Granit Rosa Beta nach Mustervorlage. In Bad und Gäste-WC wie Wandfliesen.

#### **Gipserarbeiten**

Außenputz: 2-lagiger Kalk-Zement-Grundputz und mineralischer Ober-/Strukturputz (Körnung 3 mm) mit 2-fachem wasserabweisendem Farbanstrich weiß oder hell getönt.

Innenputz: Die Ziegelwände im Untergeschoß erhalten einen Kalk-Zement-Maschinenputz, gescheibt. Die Stahlbetonwände im Untergeschoß bleiben unbehandelt roh. Sämtliche Innen- und Treppenhauswände im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss erhalten einen streichfertigen gefilzten Kalkgipsputz (Mörtelgruppe P IV c, Oberflächenqualität Q2).

#### **Treppe**

Untergeschoß bis Dachgeschoss: Zweiholm-Stahltrappe mit Kunststeinstufen und mitlaufendem Geländer mit abgesetztem Edelstahlhandlauf.

#### **Estricharbeiten**

Alle Räume im Untergeschoß in schwimmendem Zementestrich auf PVC-Folie und Wärmedämmung. In den Wohnräumen im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss schwimmender, wärmedämmender Anhydrit-Estrich auf Wärme- bzw. Trittschallisolation.

#### **Schreinerarbeiten**

Hauseingangstür als sturzhohe Türelement aus Aluminium/Kunststoff im Farbton anthrazitgrau, mit Isolierglasfüllung, eloxiertem Leichtmetalltürbeschlag und Sicherheitsschloss mit Mehrfachverriegelung, inkl. Edelstahlgriffstange und Drückergarnitur.

Wohnungseingangstür als schallgedämmtes sturzhohe Holz-Türelement Furnierart CPL Weißlack, eloxiertem Leichtmetallbeschlag und Drückergarnitur mit Sicherheitsschloss und Türspion.

Zimmertüren als sturzhohe Holz-Türelemente mit furnierten Zargen, eloxierte Leichtmetallbeschläge und Drückergarnitur mit Buntbartschloß. Furnierart CPL Weißlack. (Andere Holzarten oder Ganzglastüren sind gegen Aufpreis möglich).

Die Zimmertür zum Bad erhält auf Wunsch zu der Diele, wird entweder als geschoßhohe Holz-Türelemente mit Oberlicht oder als Ganzglastür ausgeführt.

Keller- und Heizraumtür als ZK- bzw. MZ-Stahlblechtüren, hellgrau. Ohne Anstrich.

#### **Schlosserarbeiten**

Sämtliche Außengeländer sowie die Geländer an den franz. Balkonen in verzinktem Stahlrohr mit waagrechten Stäben. Die Geländer an den vorgehängten Balkonen erhalten Füllungen in Form von nicht durchsichtigen Sicherheitsglasplatten.

#### **Seite 5 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de**



## Fliesenarbeiten

Keramik-Wandfliesen Materialpreis 30,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer (max. Verlegeformat 30 x 40 cm)

Bad: hinter Wanne, WC und Waschbecken 1,35 m hoch gefliest, im Duschbereich raumhoch.

Gäste-WC: hinter WC und Waschbecken 1,35 m hoch gefliest.

Keramik-Bodenfliesen Materialpreis 30,00 €/qm inkl. Mehrwertsteuer (max. Verlegeformat 30 x 60 cm)

in Bad, Küche, Diele, Gäste-WC und Abstellraum.

Bodenfliesen im Bereich der Gemeinschaftsräume wie Eingang und Treppenhaus werden von der LSB GmbH festgelegt.

Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Bodenfliesen, die nicht an eine Fliesenwand angrenzen, erhalten Randsockel. Spezielle Verlegemaßnahmen oder Muster wie Diagonalverlegung, Bordüren, Dekore, Mosaik oder Ornamente sind gegen Aufpreis möglich. Ebenfalls sind Fliesen mit geschnittenen Kanten und Fliesen mit Übergrößen aufpreispflichtig bei der Verlegung.

Elastische Ver fugungen bei Fliesen sind wartungsbedürftig und müssen nach ca. 2 Jahren nachgearbeitet werden. Sie sind deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.

## Bodenbelagsarbeiten

Wohn-/Esszimmer: Parkettbelag nach Mustervorlage, Standardverlegung inkl. Schaumstofftrennlage und Sockelleisten. Qualitätsklasse: 75,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Sockelleisten und Mehrwertsteuer (Lohn- und Materialpreis). Andere Bodenbeläge sind auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

Kinder- und Elternzimmer bzw. Schlafzimmer: Laminatbelag nach Mustervorlage, Standardverlegung inkl. Schaumstofftrennlage und Sockelleisten. Qualitätsklasse: 35,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Sockelleisten und Mehrwertsteuer (Lohn- und Materialpreis). Andere Bodenbeläge sind auf Wunsch gegen Aufpreis möglich.

## Tapezierarbeiten

An allen Stahlbetondecken und Dachschrägen im EG, OG und DG Raufasertapeten (mittlere Körnung) weiß.

## Malerarbeiten

Sämtliche Decken mit Raufasertapete werden mit Dispersionsfarbe und alle Wände mit Filzputz vom UG bis DG werden mit Silikatfarbe deckend weiß gestrichen.

Die unverputzten Stahlbetonwände und –Decken im Untergeschoss werden einfach weiß gestrichen.

## Hinweis:

Fenster und Fenstertüren sowie die Hauseingangstür sind auf die vom Hersteller aufgetragenen Grundanstriche mit einem auf diese abgestimmten Anstrichsystem offenporig einmalig gestrichen, soweit diese vom Hersteller nicht endbehandelt sind. Spätere Folge-Anstriche (auch alterungs- bzw. witterungsbedingt) sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Sichtbare Holzteile an der Fassade und die Untersichtschalung sind deckend

## Seite 6 von 10

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de



weiß gestrichen. Auch hier sind Folge-Anstriche s.o. im Kaufpreis nicht enthalten.

Für die Durchführung der wiederkehrenden Wartungs-Malerarbeiten ist der Käufer über die Hausverwaltung selbst verantwortlich. Schäden, die durch fehlende Folge-Anstricharbeiten durch Sonneneinstrahlung o.ä. auftreten werden im Rahmen der Gewährleistung nicht anerkannt.

Elastische Fugen bei Fliesen sind wartungsbedürftig und müssen nach ca. 2 Jahren nachgearbeitet werden. Nach dem Stand der Technik können hier auch Schrumpfrisse auftreten, die keinen Mangel darstellen. Sie sind deshalb von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Im Bereich des Glattstrichs in Garagen bzw. auch bei gefilzten Putzen kann es zu einer Haarrissbildung kommen, die aber keinen Mangel darstellt.

### **- Außenanlagen -**

#### **Landschaftsgärtnerische Arbeiten**

in Roh- und Feinplanie mit Pflasterung, Bepflanzung und Rasensaat (nach Vorgabe der LSB GmbH). Auf den Gartenterrassen der EG-Wohnungen werden Betonterrassenplatten, Farbe grau (Materialpreis 12,90 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) im Kiesbett verlegt.

### **- Tiefgarage -**

Gepflasterte Ein- und Ausfahrt mit Ampelanlage und elektrischem Sektionaltor, Farbe grau. Der Tiefgaragenboden ist beschichtet.

### **- Allgemeines -**

Die Baubeschreibung ist Vertragsbestandteil. Sonderwünsche sind mit der LSB GmbH gesondert zu vereinbaren und vertraglich zu sichern. Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen, DIN-Vorschriften, Lieferungsausfall oder Materialknappheit werden vorbehalten und alternativ möglich, sofern sie den jeweiligen Leistungswert zum Bauobjekt nicht mindern.

#### **Eigenleistungen:**

Eigenleistungen sind möglich. Es wird sich in der Regel um Leistungen handeln, die mit etwas handwerklichem Geschick auch selbst fachgerecht ausgeführt werden können, wie z.B. Maler- und Tapezierarbeiten.

Technische Ausbauten dürfen in der Regel nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden.

Für Eigenleistungen der Erwerber kann die LSB GmbH keine Haftung übernehmen. Der Erwerber ist verpflichtet, seine Eigenleistungen in dem für den Bauablauf festgelegten Zeitraum zu erbringen und, soweit er diese durch Dritte ausführen lässt, bei der Berufsgenossenschaft anzumelden.

Eigenleistungen können jedoch nur gewerkweise erbracht werden.

#### **Seite 7 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de**



In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind Möblierungsvorschläge; im Festpreis enthalten sind die in der Baubeschreibung beschriebenen Sanitär-Einrichtungsgegenstände.

Fliesen, Teppichbeläge, Tapeten, Sanitärausstattungen usw. müssen rechtzeitig vom Erwerber ausgesucht und dem Unternehmer bekanntgegeben werden, so daß im zeitlichen Bauablauf keine Verzögerung eintritt, ansonsten haftet der Erwerber für die Terminverzögerung!

Küchenpläne können von der LSB GmbH gegen Berechnung erstellt werden; sollte der Erwerber aber die Küchenplanung von Dritten durchführen lassen, so muß der Plan rechtzeitig vor Rohmontage, der Bauleitung vorliegen; nachträgliche Änderungskosten gehen zu Lasten des Erwerbers.

Der genannte Bezugstermin gilt nur, wenn das Objekt entsprechend der Baubeschreibung zur Ausführung kommt, ansonsten gilt die, durch die Erwerber verlangten Sonderwünsche, erforderliche Bauzeitenverlängerung.

Die Außenanlage, sowie die äußere Gestaltung und die Gestaltung der Gemeinschaftsräume wie Treppenhäuser und Flure des Bauobjektes in Material und Farbe bleibt der LSB GmbH vorbehalten.

Die Gewährleistung erfolgt nach VOB/BGB und beträgt 5 Jahre nach Fertigstellung des jeweiligen Baugewerkes im Bauablauf. Für die eingebaute Heizung, Geräte, Maschinen, Armaturen und bewegliche Teile von z.B. Fenstern oder Türen gilt die von der Lieferfirma gültige Werksgarantie/ Gewährleistungszeit, in der Regel 2 Jahre.

Alle übrigen Vereinbarungen wie Sonderleistungen und dergleichen werden durch Kaufvertragsabschluß Vertragsgegenstand. Für die Bearbeitung von Sonderleistungen bzw. Änderungen die über die LSB GmbH in Auftrag gegeben werden, wird eine Mehraufwandsentschädigung in Höhe von 10 % der Mehrkosten berechnet.

Das Objekt wird nach Abschluß der Bauarbeiten dem Erwerber besenrein übergeben.

Der Erwerber betritt die Baustelle nur nach vorheriger Absprache mit der LSB GmbH auf eigene Gefahr und Risiko.

Sämtliche angegebene Preise verstehen sich inkl. 19 % MwSt.

**© Diese Baubeschreibung ist urheberrechtlich geschützt und Eigentum der LSB GmbH. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur mit schriftlicher Zustimmung durch den Eigentümer gestattet.**

**Biberach, 08.05.2024**

LSB Landschafts-Siedlungs-Bau GmbH  
Jahnstraße 4, 88400 Biberach  
Tel. 07351-7804 Fax 14124  
[www.vierwaende-bc.de](http://www.vierwaende-bc.de)

**Seite 8 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, [m.kolbe@vierwaende-bc.de](mailto:m.kolbe@vierwaende-bc.de)**



## **Anlage 1 zur Baubeschreibung 6-Familien-Wohnhaus, Bruckgasse 6, 88471 Obersulmetingen**

### Elektroinstallation

Elektrohauptanschlußleitung bis zur Hauptsicherung mit Erdkabel im Untergeschoß, Licht- und Kraftstrom 220 / 380 Volt (nach EU = 240/ 400 Volt).  
Telefonanschlußdose in der Diele  
Sprech- und Türöffneranlage in der Diele  
Fernsehanschluß: 1 Anschluß-Steckdose im Wohnraum, 1 Anschluß im Elternschlafzimmer, 1 Anschluß im Kinderzimmer  
Flächenschalter-Standardprogramm: in weiß (Gira Std. oder Jung AS500)

### Nutzräume

Heizraum	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß 1 Steckdose
Waschen/Trocknen	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß 6 Steckdosen für Waschmaschine oder Trockner
Eingangsbereich/Treppenhaus	1 Zeitschaltung 7 Deckenauslässe
Kellerflur	1 Zeitschaltung 2 Deckenauslässe
je Tiefgaragenplatz	1 abschließbare Steckdose
Fahrräder/Müll	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß

### Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoß

Wohnen/Essen	2 Wechselschaltungen 2 Deckenauslässe 6 Steckdosen 1 Antennendose
Küche	1 Ausschaltung 1 Deckenauslass 1 Herdanschluß 1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Dunstabzug 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Gefrierschrank 1 Steckdose für Mikrowelle 5 Steckdosen
Elternschlafzimmer	1 Kreuzschaltung 1 Deckenauslaß

### **Seite 9 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de**



	5 Steckdosen 1 Antennendose
Kinderzimmer	1 Wechselschaltung 1 Deckenauslaß 5 Steckdosen 1 Antennendose
Bad	2 Ausschaltungen 1 Deckenauslaß 1 Wandauslaß für Leuchte über Spiegel 3 Steckdosen (zusätzlich 2 Steckdosen für WM/WT)
Abstellraum	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß 1 Steckdose
Diele	1 Taster-Schaltung 2 Deckenauslässe 2 Steckdosen 1 Sprechanlage 1 Telefondose
Gäste-WC	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß 1 Steckdose
Balkon/Terrasse	1 Ausschaltung 1 Wandauslass 1 Steckdose
TG Stellplatz	1 Steckdose abschließbar
Kellerraum	1 Ausschaltung 1 Deckenauslaß 1 Steckdose

**Seite 10 von 10**

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 08.05.2024

Zwei 6-Familien-Wohnhäuser  
mit Tiefgarage und Stellplätzen

Bruckgasse 6 & 6/1, 88471 Obersulmetingen

**LSB GmbH, Jahnstraße 4, 88400 Biberach, Tel. 07351-7804, m.kolbe@vierwaende-bc.de**