

# *Baubeschreibung*

**BV: Schulstr. 7, 85080 Gaimersheim - Lippertshofen**

## **I. Unser Erfolgskonzept**

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

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

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

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

und

- **eine ausgezeichnete Koordination und Bauleitung**

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

### 1. Planung und Genehmigung:

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

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

Zu den Genehmigungsunterlagen gehören:

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

Zusätzlich wird ein Energiebedarfsausweis gemäß § 13 der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt.

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

## 2. Bauleitung

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

## 3. Abnahme

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

Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Fertigstellung mit der Hausverwaltung und den bis dahin gewählten Beiräten der Eigentümergemeinschaft.

## 4. Gewährleistung

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

### **Anmerkung:**

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

## **II. Leistungsbeschreibung**

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

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

Das Fundament wird entsprechend den statischen Erfordernissen als Bodenplatte mit Sauberkeitsschicht ausgeführt. In das Fundament wird ein Fundamentanker nach VDE Vorschrift eingelegt. Die Kellerumfassungswände werden ca. 24 cm dick betoniert. Ab der Kellerdecke nach unten wird eine Styrodurdämmung (nach den Vorgaben der EnEV-berechnung) in die 24 cm dicke Kellerumfassung eingelegt. Die lichte Rohbauhöhe der Kellerräume beträgt ca. 2,38 m. Der Keller wird als wasserdichter Keller ausgeführt.

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

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

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

## **2. Zimmererarbeiten**

Der Dachstuhl wird aus Nutzholz der Güteklasse II, Schnittklasse A zimmermannsmäßig ausgeführt. Die außenseitig sichtbaren Teile des Dachstuhls werden gehobelt. Untersichtsschalungen für Trauf- und Giebelüberstände bestehen aus gehobelten Nut- und Federbrettern in Fichte oder aus Mehrschichtplatten.

Auf der restlichen Dachfläche wird eine wärmedämmende Holzfaserdämmplatte nach Vorgabe des Energiebedarfsausweises verlegt.

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

Die Eindeckung des Hauses erfolgt mit Tondachziegeln mit sämtlichen erforderlichen Formstücken für Ortgang, Grat, Trockenfirst mit Lüftungsband, Lüftungs- und Dunstrohrdurchgängen und Schneefanggittern.

Im Treppenhaus wird eine Dachausstiegs Luke für spätere Arbeiten auf dem Dach eingebaut. Alle Spenglerarbeiten (Regenfallrohre, Dachrinnen, Traufbleche, Vordachanschlüsse etc.) werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis auf Sockelhöhe geführt und an die Entwässerung angeschlossen.

#### **4. Fenster und Haustüre**

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

Die Haustüre wird ebenfalls aus weißem Kunststoff oder Alu gefertigt. Der Postkasten und Klingelanlage wird außenseitig im Bereich des Hauseinganges montiert. Die Haustüre erhält einen Edelstahlstangengriff.

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

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

#### **5. Glaserarbeiten**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen erhalten eine Dreischeiben-Isolierverglasung ( $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ).

#### **6. Fensterbänke**

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

#### **7. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren, außer im Keller, den Treppenhäusern und Fenstern, an denen aus bautechnischen Gründen kein Rollladen möglich sind, erhalten unter Putz liegende, wärme gedämmte Ziegelrollladenkästen mit witterungsfesten Kunststoffrollläden in den Farben weiß, grau oder beige. Es werden Ziegelrollladenkästen mit Außenrevisionsöffnung

eingebaut. Die Rollläden sind werkseitig aus verstellbaren Einschubprofilen gefertigt. Sie laufen seitlich in Führungsschienen. Sämtliche Rollläden werden elektrisch betrieben.

## 8. Elektroinstallation

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

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

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

Ausführung in den Wohngeschossen wie folgt:

Wohn- Esszimmer	2 Lichtauslässe mit 2 Schaltern 7 Steckdosen Aufteilung nach Wunsch 1 Netzwerkdose
Schlafzimmer	1 Lichtauslass mit 1 Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Netzwerkdose
Kinderzimmer soweit vorhanden	1 Lichtauslass mit 1 Schalter 2 Zweifachsteckdosen 1 Einzelsteckdose 1 Netzwerkdose
Küche	1 Lichtauslass mit 1 Schalter 5 Steckdosen Aufteilung nach Wunsch 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Herdanschlussdose
Bad	1 Lichtauslass mit 1 Schalter 1 Lichtauslass (Dauerstrom) über Waschbecken 1 Zweifachsteckdose
Flur	1 Lichtauslass mit zwei Schaltern 2 Einzelsteckdosen
Terrasse oder Balkon	1 Lichtauslass mit 1 Schalter 1 Steckdose

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

Die Waschküche erhält pro Wohneinheit 1 Zweifachsteckdose (absperierbar) für Waschmaschine und Wäschetrockner.

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

Die Bereitstellung von Heizenergie erfolgt für das gesamte Wohnhaus zentral mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

In den Wohnbereichen wird eine Fußbodenheizung mit elektronischer Regelung eingebaut. Für die Bäder ist zusätzlich je 1 Handtuchheizkörper (Anschluss über Fußbodenheizungsverteiler) im Wert von 450,00 € Einzelhandelsverkaufspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. vorgesehen.

Sämtliche Brauchwasser- und Heizleitungen im Haus (ausgenommen der Fußbodenheizungsrohre) werden mit einem Metallverbundrohr ausgeführt und nach den Anforderungen der aktuellen EnEV bzw. dem Stand der Technik gedämmt.

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

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

## **10. Sanitärinstallation**

Die Badgegenstände werden über die ausführende Fachfirma nach Wahl des Käufers bezogen. Einrichtungsgegenstände sind in einem Wert von 4.000,00 € Einzelhandelsverkaufspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. im Preis enthalten. Die Rohrleitungen werden bis oberkannte Putz bzw. Wandverkleidung geführt. Zudem werden für die Wohnungen 1 und 2 (Erdgeschoß) für den Garten ein Kaltwasseranschluß installiert.

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

Im Keller wird die Installation wie folgt ausgeführt Kaltwasser-Auslaufventil und Abflusssiphon für jeden Waschmaschinenanschluss. Stahlausgussbecken mit Zweigriff-Wandarmatur mit schwenkbarem Auslauf.

## **11. Innen-Putzarbeiten**

Die Innenwandflächen der Wohngeschosse und des Treppenhauses erhalten einen streichfähigen Kalk- Gipsputz. Sämtliche gemauerten Zwischenwände der Kellerräume, sowie Bäder erhalten einen Kalk- Zementputz. Die Decken der Wohngeschosse werden

vollflächig malerfertig verspachtelt, im Treppenhaus verputzt. Die Decken der Kellerräume werden verspachtelt.

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

## **12. Estricharbeiten**

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

Im Kellergeschoß wird ein Zementestrich auf Trennlage eingebaut.

Eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird gemäß DIN 18195 erstellt.

## **13. Malerarbeiten**

Die Wände und Decken der Wohngeschosse werden waschbeständig deckend weiß gestrichen. Die Wände und Decken des Kellers werden ebenfalls deckend weiß gestrichen.

## **14. Parkettbodenbelag**

Das Wohn-/Esszimmer wird mit Parkettbodenbelägen zum Materialwert von 50,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. ausgestattet.

Sowohl im Flur als auch in den restlichen Wohn- und Schlafräumen werden Laminat- oder Vinylböden im Materialwert von 36,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. verlegt.

## **15. Teppichbodenbelag**

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

## **16. Fliesenarbeiten**

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

Auch für den Küchenboden werden Fliesen nach Wahl des Käufers zum Materialwert bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. verlegt.

Der Verlegepreis bis zu einer Fliesengröße von 30 x 60 cm ist im Grundpreis enthalten. Größere Fliesen verursachen einen Mehraufwand bei der Verlegung der gesondert zu vergüten ist.

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

## **17. Schreinerarbeiten**

Die Innentüren der Wohngeschosse, einschließlich der Futter und Bekleidungen sind in furniert Weiß ausgeführt. Andere Holzarten sind mit eventuellen Mehrpreis verbunden. Die beidseitig weißen Wohnungseingangstüren sind Schalldämmtüren mit 32 dB Verbesserungsmaß, Gummilippendichtung und Sicherheitsbeschlag. Die restlichen Zimmertüren werden mit Gummilippendichtung, Buntbartschloß und einer formschönen Drückergarnitur im Einzelhandilverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt. von 450,00 € eingebaut.

## **Treppenhaus**

### **18. Natursteinarbeiten**

Die Innenfensterbänke werden aus oberseitig poliertem, ca. 25 mm dickem, gebürstet und gestrahlten Jura Marmor grau gefertigt. Das komplette Treppenhaus wird mit Granitbelag „Bianco Sardo, gebürstet“ belegt.

### **19. Elektroinstallation**

Die Gänge im Keller werden je mit 2 Lichtauslässen incl. Deckenlampe mit Bewegungsmelder ausgestattet.

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

Über der Haustüre wird ein Lichtauslass mit einem Drucktaster (Klingelbord) eingebaut.

### **20. Schlosserarbeiten**

Einseitig wandanschließende Geschosstreppen sind mit Stahlgeländern versehen. Diese sind als Stabgeländer mit Abstand von max. 12 cm zwischen Ober- und Untergurt eingeschweißten Stäben ausgeführt und beschichtet. Der aufgesetzte Handlauf besteht aus Edelstahl.

## **Balkon / Terrasse**

### **21. Balkonentwässerung**

Die Balkone werden gemäß den statischen Anforderungen im Gefälle betoniert und über eine vorgehängte Rinne entwässert.

Eine Abdichtung wird gemäß DIN 18195 erstellt.

### **22. Terrassenbelag**

Die Terrassen und Balkone erhalten einen Betonpflasterbelag in Splittbettverlegung mit zweckmäßigen Unterbau im Materialwert bis zu 30,00 €/m<sup>2</sup> Einzelhanderverrechnungspreis incl. gesetzlich gültiger MwSt.

### **23. Schlosserarbeiten**

Das Balkongeländer besteht aus einem Obergurt mit aufgesetztem Handlauf in Edelstahl. Die Befestigung erfolgt mit Hilfe von dauerhaft beschichteten Stahlstehern, an denen zur Vervollständigung des Geländers ein blickdichtes Sicherheitsglas angebracht wird.

## **Fassade**

### **24. Außen-Putzarbeiten**

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

### **25. Malerarbeiten**

Überstehende Dachsparren, Dachuntersichten und andere sichtbare Holzteile an der Fassade werden mit Holzschutzfarbe offenporig behandelt. Sämtliche verwendete Farben sind nach heutigem Wissenstand umweltfreundlich. Die Fassade wird, falls kein weiß eingefärbter Putz vorgesehen ist, mit einem deckenden Farbanstrich versehen.

## **Außenbereich**

### **26. Kfz-Stellplätze**

Es sind 6 Garagenstellplätze und 6 oberirdische Stellplätze vorhanden.

Zu jeder Wohnung gehören 2 Kfz-Stellplätze. Die oberirdischen Stellplätze werden mit Betonpflaster befestigt.

## **27. Außenanlagen**

Die Rohplanierung der Sondernutzungsflächen (Gärten der EG-Wohnungen) erfolgt mit Humus. Zusätzlich erfolgt eine Begrünung jedoch keine Bepflanzung. Eine Bepflanzung der Sondernutzungsflächen (Gärten) muss gemäß dem amtlichen Begrünungsplan soweit dieser von der Baubehörde gefordert ist, vom Käufer erstellt werden.

Die Grundstückseinfriedung wird mit einem grünen Maschendrahtzaun erstellt.

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

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

## **III. Bauherrenleistungen**

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

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

Stammham, Juli 2024

Schnepf Bauträger GmbH