

# Baubeschreibung

Martinstraße 9b, Bonndorf



STAUB WOHNBAU



## **01. ALLGEMEINE VORMERKUNG**

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Gewerke sind im Festpreis enthalten. Die Errichtung und der Ausbau des Bauvorhabens erfolgen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst, sowie der einschlägigen DIN Vorschriften. Für die Größenbestimmung des Hauses gelten prinzipiell die Eingabepläne der Abgeschlossenheitsbescheinigung im Maßstab 1:100, die mit dieser Baubeschreibung zur notariellen Vertragsgrundlage werden. Maßtoleranzen, gemäß Maßordnung im Hochbau sind jederzeit möglich und haben keine Auswirkung auf den Kaufpreis. Das in den Plänen eingezeichnete Mobilier hat nur darstellerischen Wert und ist nicht Vertragsbestandteil.

Entscheidend für den im Kaufpreis enthaltenen Leistungsumfang ist in jedem Fall der notarielle Kaufvertrag mit der dazugehörigen Teilungserklärung. Änderungen durch Behördenauflagen und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Geringfügige Änderungen der Baustoffe und Konstruktionen, die durch die Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bau-technik geboten erscheinen und der schnelleren Bau-durchführung dienen, bleiben ebenso vorbehalten. Änderungen, die keine Wertminderung darstellen, können ohne vorherige Information an die Käufer durch den Bauträger angeordnet und ausgeführt werden. Die Farbgestaltung des Gebäudes, sowie die Ausfüh- rung der Außenanlage, obliegen allein dem Bauträger. Das Gesamtvorhaben wird an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die innere Grund-stückserschließung und Entsorgung sind Leistungs-be standteil.

## **02. ALLGEMEINE ING. LEISTUNGEN**

Die Kosten für Planung, Bauleitung und Statik sind im Festpreis enthalten, sowie die Beantragung aller Abnahmen durch die Baubehörde und deren Kosten. Mit enthalten sind ebenso die erforderlichen Vermes-sungsarbeiten, jedoch ohne Fortführung des Liegen-schaftskatasters. Ausarbeiten der Arbeitsplanung für die ausführenden Handwerker mit prüffähiger Statik und Wärmeschutznachweis. Wärmedämmung nach DIN 4108, Feuchtigkeitsschutz gegen nicht drücken-des Wasser ist gewährleistet. Das Gebäude entspricht als Massivbau den Brandschutzbestimmungen der Landesbauordnung. Im Schallschutz werden die Anfor-de rungen der DIN 4109 erfüllt.

## **03. ERD-, MAUER- UND BETONARBEITEN**

### Freimachen des Baufeldes

Aushub der Baugrube und der Fundamentgräben nach statischen Erfordernissen mit Lagerung des Aushub-materiale s auf der Baustelle und eventueller Abfuhr des überschüssigen Aushubes. Nach Beendigung der Rohbauarbeiten wird der Arbeitsraum verfüllt, sowie eine Rohplanie erstellt. Setzungen im Bereich von Auf-schüttungen können nach Jahren auftreten. Sollten hier eventuell Nacharbeiten notwendig sein, unterliegen diese nicht der Gewährleistung.

Das erforderliche Schnurgerüst wird durch den Maurer erstellt. Baustrom und Bauwasser für die vertraglich ver-einbarten Leistungen sind mit enthalten.

### Fenster im Kellergeschoss

Kunststofffenster weiß mit einem Betonrahmen. Betonfertiglichtschächte mit verzinkter Gitterrostab-deckung.

### Ausführung der Abwasserleitung im Erdbereich in PVC-Rohren

Die Hausentwässerung wird an die städtische Kanali-sation angeschlossen.

Die Ausführung der Betonarbeiten erfolgt nach der sta-tischen Berechnung und den Konstruktionsplänen.

Die Fundamente werden als Streifenfundamente ent-sprechend den Schal- und Bewehrungsplänen ausge-führt. In die Außenfundamente wird ein Stahlband als Fundamenterder mit entsprechenden Anschlussfah-nen eingelegt.

### Keller + Tiefgarage

Boden der Keller- und Nebenräume aus Beton nach Sta-tik, mit geglätteter Oberfläche. Tiefgaragenboden mit Beschichtung.

Die Kelleraußen- und Innenwände sind örtlich geschalt in Stahlbeton, einschließlich der erforderlichen Stahl-einlage nach Statik, hergestellt.

Die Außenwände erhalten im Bereich der Erdanschüt-tung einen Isolieranstrich mit vorgestellter Delta-MS Noppenfolie als Grundmauerschutz. Perimeter-Wärmedämmung nach EnEV-Berechnung, wo erfor-derlich.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton, in den erforderlichen Dicken, mit Bewehrung nach Statik aus-geführt. Verwendet werden vorgefertigte großflächige Platten. Die Plattenstoßfugen werden ausgespachtelt. Deckenunterzüge und Stürze im Querschnitt und Abmessung nach Statik.

**Balkone** sind Stahlbetonkragplatten, energetisch von den Geschossdecken abgekoppelt, mit entsprechender Abdichtung und Oberbelag als Betonplatten lose im Rieselbett oder auf Kunststoffstelzen verlegt. Materialpreis 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., nach Farbauswahl des Bauträgers. Abweichende Maße können zu Mehrkosten führen.

**Balkongeländer** in verzinkter Stahlrahmenkonstruktion, sowie Füllungen und Bekleidungen nach Wahl des Bauträgers. Handlauf in Edelstahl.

#### Tragende Innenwände

Ziegelstein- oder Kalksandsteinmauerwerk oder Beton, Stärke nach Statik.

#### Außenmauerwerk

Ziegelstein- oder Kalksandsteinmauerwerk nach Maßgabe des Bauträgers, 17,5 – 24,0 cm stark, mit aufgebrachter Wärmedämmung nach Vorschrift. Dämmsstärke nach ENEV, Spachtelung und Oberputz als Kunstharz- oder Silicatputz.

#### Nichttragende Innenwände

Trockenbau-Ständerwände. Stärke nach Plan.  
Alternative: Mauerwerk nach Wahl des Bauträgers.

**Die Wohnungstrennwände** sowie die Treppenhausecken werden nach Statik und Schallschutz ausgeführt.

## **04. DACHKONSTRUKTION**

Hier ist ein Satteldach mit Gaupen vorgesehen.

## **05. BLECHNERARBEITEN**

Dachrinnen, Einlaufbleche und Regenfallrohre werden aus Titanzink-Blech hergestellt. Der Übergang vom Regenfallrohr zum PVC-Abflussrohr erfolgt über ein stoßsicheres Geberitrohr.

## **06. DACHEINDECKUNG**

Eindeckung der Dachfläche mit Betonpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Verkleidungen der Gaubenbacken / Gaubenwände mit Blech.

## **07. SANITÄRARBEITEN**

#### Frischwasser – Abwasser

Ausführung der Warm-, Kaltwasser- und Zirkulationsleitungen in Metallverbundrohren. Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden gedämmt. Für die einzelnen Zirkulationsstränge werden Regulierventile zum hydraulischen Abgleich eingebaut.

Die einzelnen Wohnungen erhalten UP-Absperrungen sowie Wasserzähler warm und kalt (Mietzähler). Die Ausführung des Hauswasseranschlusses (Wasserzähler, Rückflusshinderer, Feinfilter, Druckmindecker, Absperrungen etc.) erfolgt nach den jeweiligen örtlichen Vorschriften. Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten PP-Rohren sowie einer Körperschalldämmung ausgeführt.

Einrichtungsgegenstände nach Mustervorlage des Bauträgers.

#### Waschtisch

Keramik Gr. 60/48 cm, Golf Design Waschtischmischer mit Golf Handtuchhalter.

#### Handwaschtisch

Keramik Gr. 45/27 cm, Golf Design Waschtischmischer mit 2 Handtuchknöpfen.

#### Dusche

Duschrinne mit Edelstahlabdeckung, Wandstange, Metallschlauch und Handbrause. Trennwand als Glasscheibe als Spritzschutz der Dusche nach Plan.

#### WC

Wand-Tiefspülklosett, Sitz, Deckel mit Absenkautomatik, UP-Spülkasten mit Betätigungsplatte, Golf Design Papierhalter nach Wahl des Bauträgers.

#### Küche

1 Eckventil, 1 Kombi-Eckventil (Anschluss Spülmaschine, wahlweise auf Kaltwasser oder Warmwasser), 1 Abfluss für Spüle und Spülmaschine. Nur Einbau von Umluftabzugshauben möglich. Anschlüsse für Küchengeräte sind nicht enthalten

#### Waschmaschine

Anschluss im Waschraum. 1 Anschluss Kaltwasser mit Geräteventil, 1 Unterputzwaschmaschinensifon.

## **08. ELEKTROINSTALLATION**

#### Allgemein

Schalterprogramm Flächenprogramm reinweiß Jung Serie LS 990, Leitungsverlegung im Wohnbereich und Treppenhaus unter Putz, Leitungsverlegung der Informationstechnik (Multimedia) in Leerohren DN25, Leitungsverlegung im Keller, Heizraum und Tiefgarage auf Putz. Jede Wohneinheit erhält intern einen eigenen Unterverteiler für die Stromversorgung sowie einen eigenen Multimediateverteiler als Übergabestelle von Glasfaser, Breitbandkabel an die strukturierte Verkabelung in Cat7 in der eigenen Wohnung. Zählerschrank wird im Allgemeinbereich UG installiert.

## Hauseingang

Türsprechsanlage mit Türöffner und Sprechstelle in jeder Wohnung, Fabrikat Siedle. Jeder Hauseingang verfügt über eine Briefkastenanlage, Fabrikat Renz Qua-dra. Eingangsbeleuchtung an den Außenwänden sowie ein Bewegungsmelder mit Deckenleuchte vor der Haustüre.

## Treppenhaus

Je Geschoß zwei Deckenbrennstellen mit Ausschaltung über Bewegungsmelder.

## Balkone

Eine Außensteckdose.

## Tiefgarage

Tor mit Elektroantrieb und Ampelsteuerung mit funkge-steuerter Bedienung, pro Wohnung eine Fernbedienung. Zusätzlich wird ein Schlüsselschalter im Fahrberreich außen installiert und zwei Wandbrennstellen. Leerrohre für Anschlussmöglichkeiten einer Wallbox.

## Multimedia

Rundfunk- und Fernsehempfang erfolgt über einen Breitbandanschluss, für den zusätzlich jährliche Kosten entstehen. Die Nutzung des Breitbandanschlusses für Internet und Telefonie ist technisch möglich und ist vom Käufer direkt mit dem Versorgungsunternehmen zu vereinbaren. Jede Einheit erhält einen zentralen Kommuni-kationsverteiler mit Sternverkabelung in die Räume.

## Keller

Je Kellerraum eine Deckenbrennstelle mit An- und Aus-schaltung und eine Steckdose.

## WC

1 Wandbrennstelle über Spiegel, 1 An- und Ausschal-tung, 1 Steckdose. Innenliegende WC's erhalten eine Einzellüftung mit Zeitverzögerung über den Lichtschal-ter steuerbar.

## Temperaturregelung Fußbodenheizung

Jeder Raum, außer WC und Abstellraum, erhält eine automatische Temperaturregelung mittels Raumther-mostat.

## Rauchwarnmelder

Jeder Schlafräum sowie Flure in der Wohnung, die als Fluchtweg dienen, werden mit Rauchwarnmeldern aus-gestattet (Mietgeräte).

## Küche

1 Deckenbrennstelle, 1 An- und Ausschaltung, 2 Drei-fachsteckdosen, 3 Einzelsteckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Kühlgeräteanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.

## Wohnen

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 3 Doppel-steckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 TV-Dose.

## Kinderzimmer

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 2 Dop-pelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 TV-Dose.

## Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung (3 Schaltstel-len), 3 Doppelsteckdosen, 1 TV-Dose.

## Diele

1 Deckenbrennstelle, Tasterschaltung (4 Schaltstellen), 2 Doppelsteckdose, 1 Multimediadose, 1 Türsprechsan-lage mit Etagenruf und Türöffner.

## Bad

1 An- und Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle, 1 Decken-brennstelle, 2 Steckdosen und 1 Doppelsteckdose.

## Heizung

1 Deckenbrennstelle mit 1 An- und Ausschaltung, 1 Not-schalter, 1 Kesselanschluss, 1 Steckdose.

## Wasch/Trockenraum

1 Deckenbrennstelle mit An- Ausschaltung. Für jede Wohneinheit werden 2 Steckdosen mit sep. Absiche-rung für Waschmaschine und Trockner installiert .

## Allgemeiräume

1 Deckenbrennstelle mit Bewegungsmelder.

## Beleuchtungskörper

Die Beleuchtungskörper in den einzelnen Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang. Die notwendigen Beleuchtungskörper im Außenbereich, wie Hauseingang, Treppenhäuser, Keller und Garage gehören zum Leistungsumfang.

# **09. HEIZUNGSANLAGE**

Wärmeerzeuger als Luft-Wärmepumpe. Dimension nach Erforderniss.

## Heizungsverrohrung

Die Heizungsverrohrung erfolgt in Pressfitting C-Stahl Rohren oder in Metallverbundrohren mit entsprechen-der Zulassung. Die Heizungsrohrleitungen werden gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt.

## Wärmeabgabe

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine Fußbodenheizung im Tackersystem mit Fußbodenhei-zungsrohren aus diffusionsdichtem PE-Xa inkl. 3 cm Systemplatte. Die Regelung der Raumtemperatur erfolgt über Raumthermostate und Stellantriebe. Es wird in jeder Wohnung ein Heizkreisverteiler zum Anschluss der Heizkreise eingebaut, mit Messung der verbrauchten Energie (Mietzähler). Die Verlegung der Fußbodenheizung richtet sich nach dem Wärmebe-darf. Beheizt werden Wohn- und Schlafräume, Bäder/WC sowie Küchen. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit rein elektrischer Funktion

## **10. INNENPUTZARBEITEN**

Einlagiger tapezierfähiger Gips-Nassputz in sämtlichen Wohnräumen. Die Bäder und Nassräume in den Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz. Das Treppenhaus erhält eine Reibeputzbeschichtung.

## **11. AUßenPUTZ**

Wärmedämmverbundsystem nach ENEV mit Oberputz als Reibeputz. Die Farbgebung der Fassade obliegt dem Bauträger.

## **12. ESTRICHTARBEITEN**

Wohngeschosse mit Trittschall- und Wärmedämmung mit Randdämmstreifen und Zementestrich oder gleichwertig nach DIN. Kellerräume mit Verbundestrich oder geglättetem Betonboden.

## **13. GLASERARBEITEN**

Fenster, Festverglasung und Balkontüren als Kunststofffenster (5-Kammer-Profile) weiß mit Wärme- schutzverglasung. Die Blendrahmen werden mittels PU-Schaum am Mauerwerkanschluss fugenlos abgedichtet. Alle Fenster sind hell verglast. Jeder Raum erhält ein Fenster mit Einhand-Drehkippbeschlag.

## **14. SCHREINERARBEITEN**

### Hauseingangstür

Repräsentatives Eingangselement in Kunststoff, farblich abgestimmt auf die Fassadenfarbe mit Türblatt und Klingelanlage. Die Haustür erhält einen Profilzylinder mit dreifacher Verriegelung mit elektr. Türöffner. Türdrücker als Stoßgriff. Briefkastenanlage im Eingangsbereich eingebaut bzw. aufgestellt.

### Wohnungeingangstüren

Wohnungeingangstüren mit Schalldämmung nach Vorschrift und Gummidichtung, Bändern, Profilzylinderschlösser und Drückergarnituren. Die Dekore (CPL- Oberfläche) der Wohnungeingangstüren werden vom Bauträger, abgestimmt auf die Farbgebung des Treppenhauses, festgelegt.

### Innentüren

Röhrenspantüren mit Futter und Bekleidung. Oberflächendekor (CPL-Oberfläche) weiß oder nach Wunsch des Eigentümers.

### Kellertüren

Türen als Stahlblechtüren. Die Abtrennung der Kellerräume erfolgt aus einer Stahlrahmenkonstruktion mit Blechverkleidung.

### Sonstiges

Die Türen sind industriegefertigt. Die Wohnungeingangstüren und die Haustür sind gleichschließend.

## **15. ROLLÄDEN**

Alle Fenster- und Türelemente im Wohnbereich erhalten Rollläden. Schräg verlaufende Fenster erhalten keine Rollläden. Voraussetzung für den Rolladeneinbau ist eine ausreichende Sturzhöhe. Alle Rollläden sind manuell bedienbar.

## **16. FLIESENARBEITEN**

Fliesen nach Musterkollektion, Verfügung weiß oder grau. Zur Auswahl der Wand- und Bodenfliesen bietet Ihnen unser Fliesenleger ein umfangreiches Markensortiment. **Nur Materialpreis brutto für Boden- und Wandfliesen bis € 30,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.** Die Verlegung der Fliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden. Der Übergang Wand/Boden wird als Fliesensockel ausgeführt (außer Bad und WC-Räume). Formatgrößen über 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm können zu Verlege- mehrkosten führen.

### **Gefliest werden**

#### Bäder

Boden, Wände im Duschbereich raumhoch, außehalb des Duschbereichs 1,50 m über fertiger Fliesenbo- denhöhe. Oberhalb der Fliesen Rauputz.

#### WC

Boden, Wände 1,50 m über fertigen Fußboden.

#### Treppenhaus

Treppenläufe und Boden mit Kunststeinbelag oder alternativ in Granit. Der Boden im Wasch- und Trocken- raum wird gefliest.

## **17. FENSTERBÄNKE**

Fensterbänke innen aus Naturstein (Granit oder Mar- mor). Die Fensterbänke in Bad und WC werden gefliest. Die Fensterbänke außen werden als Aluminiumfens- terbänke, weiß, eingebaut.

## **18. TREPPEN**

Die Treppenläufe im Haupttreppenhaus sind aus Stahl- beton. Laufbreite mind. 100 cm Geländer falls erforder- lich, als Stahlkonstruktion, lackiert. Handlauf in Edel- stahl.

## **19. BODENBELÄGE**

Die Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer usw. sowie Diele erhalten Bodenbeläge nach Wunsch des Eigentü- mers zum Materialpreis von **30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.**

## **20. MALERARBEITEN**

### Kellerräume

Einmaliger Dispersionsfarbanstrich an Decken und Wänden, ausgenommen gedämmte Decken- und Wandteile.

### Tiefgaragen

Einmaliger Dispersionsfarbanstrich an Decken und Wänden, ausgenommen gedämmte Decken- und Wandteile.

### Wohnräume

Zu unserer Malerleistung gehört die Ausführung sämtlicher erforderlicher Spachtelungen an Decken und Wänden. Diese Wände und Decken werden mit Raufaser tapziert und deckend weiß gestrichen.

## **21. AUFGANGANLAGE**

Personenaufzug, Tragkraft 450 kg, Kapazität für 6 Personen, je eine Haltestelle pro Etage, vom Kellergeschoss bis zu den Wohngeschossern. Aufzug in rollstuhlgeeigneter Größe und Ausführung.

## **22. AUßenanlage**

Die Planung und Gestaltung der Außenanlage obliegt dem Bauträger. Garagen- und Hauszugänge mit Betonverbundstein, Stellplätze mit Rasenpflastersteinen.

## **23. SONSTIGES**

Nach Bezugsfertigkeit werden die Wohnungen besenrein übergeben. Vor Einzug findet eine offizielle Bauübergabe statt. Ohne diese Übergabe darf keine Wohnung benutzt bzw. bezogen werden. Die Haftung für alle Gewerke ist im BGB geregelt. Die gesamten Leistungen sind durch eine Bauwesen- und Bauherren-Haftpflichtversicherung abgesichert.

## **24. AUSSCHLUSS VON GEWÄHRLEISTUNG**

Temperaturabhängige Schwundrissbildung bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten, z. B. Holz, Putz, Beton, etc. unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso die witterungsbedingte Abnutzung von Anstrichen auf Holzwerk.

Diese Baubeschreibung (Leistungsumfang schlüsselfertig) bezieht sich auf das im Angebot angegebene Bauobjekt.

Ergänzend zu Estrich-, Fliesen- und Fußbodenbeläge wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch das Zusammendrücken der Trittschalldämmung, Fugen von 3 – 5 mm am Boden-Wandanschluss entstehen können. Dieser kommt in ca. 2 – 3 Jahren zum Stillstand.

Es wird empfohlen, die Kittfugen nach Ablauf der Bewegung zu erneuern. Siliconfugen sind Arbeitsfugen und daher von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Die Auffüllung, insbesondere der Arbeitsräume, kann sich im Laufe der Jahre geringfügig setzen, die ein Nacharbeiten der Plattenbeläge und dergleichen zur Folge hat. Diese Maßnahmen sind nicht im Umfang der Gewährleistungen enthalten. Jedes neu errichtete Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Diese ist aufgrund der heutigen, raschen Bauweise nicht immer zu vermeiden. Wir empfehlen daher, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen.

Möbel sollten im ersten Jahr mit einem Abstand von 10 cm zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten. Schlafräume werden überwiegend weniger geheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt. Wenn diesen Gegebenheiten nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten. Abhilfe kann hier nur durch verstärktes Lüften der Räume geschaffen werden.

## **25. SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche, die von der Standardausführung abweichen, sind nur möglich, insoweit, als der Käufer eine Einigung mit dem vom Bauträger beauftragten Unternehmer erzielt und hierzu eine schriftliche Genehmigung durch den Bauträger erhält. Sonderwünsche müssen direkt beim Unternehmer in Auftrag gegeben und auch direkt mit diesem abgerechnet werden. Eventuelle Planänderungen innerhalb des Sondererigentums sind mit den Architekten direkt abzurechnen. Gewährleistungsansprüche aus Sonderwünschen und Eigenleistungen gegenüber dem Bauträger sowie dem Architekten sind ausgeschlossen. Bei Terminverzögerungen, die durch Eigenleistungen und Sonderwünsche entstehen, hat der Käufer die zusätzlich entstandenen Kosten der Nachfolgehandwerker zu übernehmen, einschließlich der finanziellen Verpflichtung zur Zahlung der entsprechenden Kaufpreisrate.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene, tatsächliche Bauausführung Bestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich die bei Baugenehmigung gültigen DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baugenehmigung und den Plänen höhere Werte abgeleitet werden können.

# STAUB WOHNBAU

