

Bau- und Leistungsbeschreibung

für die Mehrfamilienwohnhäuser, 74613 Öhringen, Mark-Aurel-Allee 30, 32, 34 mit Garagenstellplätzen, Carport u. Stellplätzen im Freien.

Sondereigentum

Sondereigentum sind die einzelnen Wohnungen mit den zugeordneten Abstellräumen, sowie die Garagenstellplätze und die Stellplätze im Freien.

Architekten u. Ingenieurleistungen

Die im Folgenden beschriebenen Unterlagen werden zur Erstellung der Gebäude benötigt. Es werden von den Architektenplänen nur die Unterlagen für die erworbene Wohnung und der Energieausweis den jeweiligen Erwerbenden zur Verfügung gestellt.

Baugesuch, Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes, Entwässerungsgesuch etc. soweit erforderlich.

Werkpläne und evtl. erforderliche Detailzeichnungen, Maßstab 1:50.

Tragwerksplanung (statische Berechnung mit Konstruktionsplänen), Wärme- und Schallschutznachweis, falls erforderlich.

Bauüberwachung und Baubetreuung für die nach dem Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht.

Behördengebühren, Kaminfegebühren, Auflagen und Prüfstatik, soweit erforderlich.

Lagepläne, Geländeschnitte, Vermessungsarbeiten - wie abpflocken des Gebäudes mit Höhenangabe, -Einschneiden des Schnurgerüstes und einmessen des Gebäudes.

Baugrubenaushub

Mutterbodenabtrag im Bereich des Baufeldes mit seitlicher Lagerung, sofern dies auf dem Grundstück möglich ist.

Aushub der Baugrube mit evtl. erforderlicher Abfuhr.

Kanal-, Wasser-, Stromanschluss

Entwässerungsleitung zwischen Gebäude und Ortsanschluss. Wasseranschluss, Stromanschluss ins Gebäude geführt.

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten innerhalb des Gebäudes

Fundamentaushub und Aushub der Rohrleitungsgräben

Kanalisation innerhalb des Gebäudes

Entwässerungsleitungen als Trennsystem mit entsprechendem Gefälle.

Fundamente

Fundamente nach Statik. In die Fundamente wird ein Erdungsband zum elektrischen Potentialausgleich nach Vorschrift eingelegt.

Betonboden

Ortbetonbodenplatte B 25, d = 12 cm, darunter 10 cm starke Filterschicht.

UG- Außenwände - angeschüttet

Die völlig oder teilweise mit Erde angeschütteten Außenwände werden aus Stahlbeton, d = 24 cm stark ausgeführt. Außenwandabdichtung im angeschütteten Bereich. Übergang Wand - Bodenplatte Hohlkehle.

Kellerfenster

Im angeschütteten Untergeschoss werden in den Nebenräumen wie Keller oder Abstellraum Kunststoff Kellerfenster eingebaut.

Lichtschächte

Betonlichtschächte mit verzinkten Abdeckrosten, passend zu den Fenstern.

Innenwände

Tragende und nichttragende Wände aus Hlz (Hochlochziegel), evtl. erforderliche Schallschutzwände aus Beton oder KSV bzw. nach Statik, wenn Druckfestigkeit nicht ausreicht und andere Ausführung erforderlich wird. Festlegung durch den Bauträger.

Außenwände

24 cm Kalksandstein oder Hlz und einem Vollwärmeschutz.

Betondecken

Stahlbetonmassivdecke d=20 cm (Großflächenplattendecke 4 cm stark plus Aufbeton), nach Statik. Sollten aufgrund der Statik eine größere Deckenstärke erforderlich werden, so ist die Mehrstärke enthalten.

Rolladenkästen

Wärmedämmende Rolladenkästen bei allen Fenstern, wo Rolläden zur Ausführung kommen. (Siehe Beschreibung Rolladenarbeiten.)

Zimmermannsarbeiten

Dachneigung, Dachform, Dachvorsprünge und Kniestockhöhe sind aus den Plänen zu entnehmen.

Dachkonstruktion

Landesübliche Zimmermannskonstruktion nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, entsprechend den statischen Erfordernissen in Nadelholz Güteklasse II. Gesamtes Holzwerk nach Vorschrift biologisch mit Borsalz imprägniert.

Dachgesims

Dachüberstände Traufe und Ortgang nach Plan. Sparren- und Pfettenköpfe sichtbar, gehobelt. Aufsparrenverschalung der Dachvorsprünge mit Fichte-Profilbretter.

Unterdach

Unter den Dachlatten wird zum Schutz gegen Staub und Flugschnee eine Spezial-Unterdachfolie mit Konterlattung eingebaut. Der Bauträger behält sich vor auch eine Vollverschalung anzubringen.

Dachfenster

Die in den Plänen eingezeichneten Dachfenster mit dem angegebenen Typ bzw. Größe.

Flaschnerarbeiten

Ausführung: Titanzink, Aluminium beschichtet oder Kupfer, Festlegung durch den Bauträger.

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre an die Kanalisation angeschlossen. Kaminverwahrung und -verkleidung, sowie evtl. erforderliche Kehl- und Anschlussbleche, Gauben und Gegengiebeleindeckung.

Dachdeckerarbeiten

Ausführung: Betonziegel oder Tonziegel.

Ziegel, Farbe ziegelrot, rot, rotbraun, braun mit Ortgang-, First-, Dunstrohr-Entlüftungsziegel. Ziegelart Festlegung durch den Bauträger.

Glaserarbeiten

Rahmenausführung: Kunststoff-weiß

Fenster, Rahmen ca. 65 mm stark, 3-Scheiben Wärmeschutzglas, U-Glaswert 0,6 W/m²K oder besser, ringsum laufende Gummilippendichtung auf Gehrung geschnitten und über Eck verschweißt, verdeckte Einhand-Beschläge. Von jedem Fenster wird ein Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgebildet. Verglasung Bad und WC mit Ornamentglas. Außenfensterbänke, Rollladenführungsschienen und Regenschutzschienen Aluminium weiß. Anzahl und Art der Fenster siehe Plan.

Eingangselement (Haustüre) mit Seitenteil, Ausführung: Festlegung durch Bauträger

Schwelle an Balkon/Terrassentüren

Um eine möglichst niedere Schwelle auf die Balkone oder Terrassen zu ermöglichen, wird die Schwellenhöhe nicht gemäß DIN ausgeführt. In der aktuellen DIN ist eine Aufkantung/Schwelle über dem Balkonbelag von mindestens 15 cm gefordert. Diese Schwelle wird zu Gunsten der besseren Nutzung so nicht gebaut. Eine gute Entwässerung und Abdichtung wird trotzdem gewährleistet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abläufe benutzerseitig entsprechend sorgfältig frei- bzw. sauber zu halten sind, um einen Verschluss bzw. eine Verstopfung der Abläufe infolge Schnee, Laub etc. zu verhindern. Auf ausdrücklichen Wunsch wird die Schwelle auch nach DIN mit 15 cm Höhe ausgeführt, dies muss jedoch im Vertrag schriftlich vereinbart werden.

Rollladenarbeiten

Kunststoff-Rollladen mit Gurtbedienung und Lüftungsschlitzen für alle rechtwinkligen Fenster der Wohngeschosse. *Keine Rollläden erhalten Schrägfenster, Dachflächenfenster.*

Rollladenfarbe: lichtgrau (Festlegung durch Bauträger)

Heizungsinstallation

Markenfabrikat, Pelletsheizung, Pufferspeicher mit entsprechendem Pellet Lagerraum und stufenlos absenkbarer Kesseltemperatur, außen temperaturabhängige, vollautomatische Regelung des Kessels. Umschaltbar auf Sommerbetrieb. Eingebaute Schaltuhr zur Nachtabenkung (Markenfabrikat).

Warmwasserstandspeicher zur Brauchwasserversorgung, temperaturgeregelt mit Speichervorrangschaltung.

In allen Wohnräumen kommt eine energiesparende Fußbodenheizung zur Ausführung mit Einzelraumsteuerung mittels Raumthermostat.

In Räumen wie Flur oder Gäste-WC wird oft aufgrund der Leitungsführung keine separate Einzelraumregelung vorgesehen.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich mit Wärmedämmung nach DIN Vorschrift und Trittschalldämmung wo erforderlich in allen ausgebauten Räumen.

In den Nebenräumen im Untergeschoß wie z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller etc. wird

ein Glattstrich d = 40 - 45 mm eingebracht, bzw. Estrich mit Wärmedämmung, je nach Wärmebedarfsberechnung.

Ausbaubeschreibung

Elektroinstallation

Hausanschluss, Zählerverteilerschrank, entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU's. Der Hausanschluss bis zum Zähler-schrank beinhaltet pro Wohneinheit einen Zählerplatz. Die erforderlichen Sicherungsautomaten werden in Stockwerksverteiler vorgesehen. Ausführung der gesamten Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien.

Schalter und Steckdosen als Flächenschalter, Standardprogramm weiß.

Ausstattung der einzelnen ausgebauten Räume:

Eingang:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle für Außenbeleuchtung
Treppenhaus	Lampen, gesteuert mit Tastern
Windfang	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter
Diele	1 Relais-Schaltung mit 3 Tastern; 1 Steckdose unter Schalter; 1 Steckdose
Flur	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter
Bad	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Wandauslass; 4 Steckdosen; 1 Steckdose unter Schalter
Gäste WC	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose; 1 Steckdose unter Schalter
Küche	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 2 Steckdosen; 2 Doppelsteckdosen; 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Spülmaschine; 1 Steckdose für Dunstabzug; 1 Steckdose unter Schalter
Esszimmer	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 3 Steckdosen
Wohnzimmer	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose; 1 Steckdose unter Schalter; 3 Doppelsteckdosen; 1 Antennenanschluss mit Antennendose.
Schlafzimmer	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen
Kinderzimmer/Arbeitszimmer	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen, 1 Antennenanschluss mit Antennendose

sonstige Wohnräume	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen
Nebenzimmer wie Keller etc.	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter (wasserdicht)
Heizung	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Notschalter für Heizungsanlage (wasserdicht), Anschluss für Brenner, Umwälzpumpen, Außenfühler
Terrasse oder Balkon	1 Steckdose - abschaltbar (wasserdicht), 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
Telefonanlage	1 Leerrohr mit Leerdose für Telefonanschluß pro Wohneinheit
Video Sprechanlage	1 Sprechstelle pro Wohneinheit mit elektrischem Türöffner mit Bildschirm

Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer in den Allgemeinräumen.

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserrohre aus Kupferrohre oder Kunststoffrohre (Festlegung durch den Bauträger)

Warmwasserrohre wärmegeklämt, Abflussrohre aus Kunststoffrohren. Fallleitungen aus Guss oder HT-Rohre (schallisierend). Alle Leitungen werden im UG in den Nebenräumen sichtbar installiert.

Verteilerbatterie, Schmutzfeinfilter.

Wasserenthärtungsanlage sind Sonderleistungen.

Pro Wohneinheit ein Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf).

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und deren Zubehör. Anzahl gemäß den Plänen. Sanitärfarbe weiß, für **Bad/Duschbad/WC** wo vorhanden - gemäß den Plänen.

Badewanne: Stahl-Luxus-Einbaubadewanne 170/75 [cm], Körperform mit Ab- und Überlaufgarnitur Golf (wo gezeichnet), Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brause-schlauch und Handbrause; Wannengriff Serie SAM 3000, KEUCO City; Badetuchhalter 80 cm Lang Serie SAM 3000, KEUCO City.

Dusch- oder Brausewanne: Der Duschbereich wird Boden eben gefliest mit Schlitzrinne. Einhebelmischer, Wandstange mit verstellbarem Schieber für Brausegarnitur und regelbarem Brausekopf; Seifenkorb.

Waschtisch: Kristall-Porzellan-Waschtisch, Größe 60 (Modell Golf) mit Einhebelmischerbatterie und Zugknopf-ablaufgarnitur (Ceramik DG 110); Kristallspiegel rund d=50 cm

oder Rechteckspiegel. Handtuchhalter zweiarmig.

Klosett: Wandhängendes Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten einschließlich Klosettpapierhalter Serie SAM 3000, KEUCO City.

Handwaschbecken (z. B. Gäste WC): Handwaschbecken, Größe ca. 40 cm mit Standventil und Kalt und Warmwasseranschluss.

Küche:

Zu- und Ablauf für Spüle und Spülmaschine einschl. Eckventilen.

Gipsarbeiten

Innenputz

Alle Wände der Wohnräume, sowie die Treppenhäuswände vom EG bis DG mit Ausnahme der Badwände erhalten einen einlagigen Gipswandputz (MP75). Die Massivdeckenfugen der ausgebauten Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt.

Die Badwände werden mit Schwarzkalkputz versehen, damit die Fliesen geklebt werden können.

Die gemauerten Innenwände der Nebenräume, z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller, Heiz- und Öllagerraum etc. erhalten einen gescheibten Putz.

Die Decken und Dachschrägen der ausgebauten Wohnräume werden mit mind. 200 mm Klemmfilz isoliert und mit Rigips verkleidet.

Außenputz

Alle freistehenden Außenwände erhalten einen mittelfeinen naturfarbenen (helle Farben) Scheibenputz (Münchner Rauputz) (Vollwärmeschutz nach Berechnung, Außenwände)

Fliesenarbeiten

Bemusterungspreis Wand und Bodenfliesen 40,00 €/m² (brutto-innen). Fliesengrößen von 15/15 bis 30/60 sind für das Verlegen im Lieferumfang enthalten. Andere Fliesenarten, Ornamenteinstreuung, Kantenbearbeitung und farbige Verfugung kann gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Bad/Duschbad (siehe Plan)

Wände raumhoch gefliest. Bodenfliesen werden auf den Estrich geklebt.

WC (siehe Plan, falls vorhanden)

1,2 m ringsum gefliest, Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Küche (siehe Plan)

Wandfliesen hinter Arbeitsplatte im Bereich Herd, Spüle 60 cm hoch gefliest ca. 3 m². Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Abstellraum - innerhalb der ausgebauten Wohnung, **Flur, Diele** (siehe Plan, falls vorhanden), Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Balkone

Steinplatten in Riesel verlegt.

Innenfensterbänke

In allen ausgebauten Wohnräumen, Treppenhäus werden Granitsimse (Granit nach unserer Mustervorlage oder ähnlich) mit einer durchschnittlichen Breite von 25 cm eingebaut.

Schreinerarbeiten

Ausführung der Türen in den Wohnräumen: Eiche hell oder Buche oder weiß foliert.

Ausführung der Türen in den Nebenräumen wie Wohnräume oder Kunststoffbeschichtet.

Holztüren mit Futter und Bekleidung und dreiseitiger Gummilippendichtung, seiden-glanzbehandelt. Beschläge neusilberfarbig, Badezellschloss im Bad und WC.

Blockrahmenelemente mit verglasten Seitenteilen, Schiebetüren in Tasche laufend, falls im Plan gezeichnet.

FH-Türen im EG gemäß Zeichnung bzw. wenn Bauvorschrift dies verlangt aus Stahl.

Schlosserarbeiten/Balkongeländer

Feuerverzinktes Metallgeländer, evtl. auch mit farbigen Platten oder Lochblechfüllung. Die Ausführung des Balkongeländers wird vom Bauträger nach Gestaltung der Außenfassade festgelegt

Malerarbeiten

Die Decken der Wohnräume und des Treppenhauses werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der ausgebauten Wohnräume werden mit Raufasertapete tapeziert, weiß oder auch mit Farbton gestrichen. Kräftiger Farbanstrich mit Dispersionsfarbe gegen Aufpreis möglich.

Malerarbeiten außen

Außenverschalung der Dachvorsprünge wird offenporig natur lasiert oder deckend gestrichen, Farbton nach Angabe. Stahlteile wel-

che nicht aus Titanzink oder verzinkt sind, werden lackiert, Farbton nach Festlegung.

Bodenbeläge

Im Wohn- Esszimmer, Schlaf und Kinderzimmer hochwertiger Eiche Parkett mit Holzsockelleiste. (Bemusterungspreis 24,00 €/m²)

Räume außer Bad und WC erhalten eine Holzsockelleiste, passend zu den Innentüren.

Es kann jede andere Bodenart gewählt werden, die Kosten werden entsprechend verrechnet.

Sollte anstatt Parkett Fliesen gewählt werden, so ergibt sich ein Mehrpreis von 28,60 €/m², bei einem Fliesenbemusterungspreis von 40,00 €/m².

Treppe

Vom EG bis ins DG Beton-/Betonfertigteiltreppen mit Fliesen belegt, alternativ Granitstufen. Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf. Podestbeläge wie Treppenbeläge. Ausführungsart, Festlegung durch den Bauträger.

Aufzug

Vom der Tiefgaragenebene bis ins DG kommt ein Personenaufzug zur Ausführung (4 Personen), mit den entsprechenden Installationen. Der Bauträger behält sich vor, auch einen größeren Aufzug einzubauen.

Garagen

Nur die gemauerten Wände werden verputzt, eventuelle Betonwände und Betondecke sichtbar. Kein Anstrich in der Garage.

Automatisches Garagentor mit einem Handsender pro Stellplatz. Die Garage erhält ein Estrich mit Wärmedämmung.

Überdachter Stellplatz / Carport

Boden gepflastert wie die Zufahrt.

Außenanlagen

Garagenzufahrt, Hauszugang, Stützmauern, Außenanlagen, Zufahrten, Bepflanzung, Raseneinsaat, Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Baustrom/ Bauwasser/ Versicherungen

Baustrom und Bauwasser für den beschriebenen Leistungsumfang. Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung für die gesamte Bauzeit und den beschriebenen Leistungsumfang.

Nebenkosten

Im Festpreis sind nicht enthalten:

Eigenleistungen, welche im Kaufvertrag als Eigenleistung ausgewiesen sind.

Finanzierungskosten, Bankgebühren

Telefon- und Kabelfernsehanschluss.

Die Liste zeigt die wesentlichen Nebenkosten auf, auf Vollständigkeit besteht kein Anspruch.

Allgemein

Maßgebend für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Plänen. *Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Raumteiler, Fachwerk-wände, etc.) dienen dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht enthalten, sofern sie in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind. Dies gilt auch für einen evtl. eingezeichneten Kachelofen oder offenen Kamin. Sollte eine Leistung nicht beschrieben sein, so ist diese nicht enthalten.*

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Statikplänen, maßliche Differenzen zu den Eingabeplänen, welche sich aus konstruktiven und Technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Preise: Sind im Angebot Preise genannt, so sind dies immer Endverbraucherpreise, also einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Sind in der Beschreibung Alternativen genannt, so legt der Bauträger bei dem Allgemeineigentum die Ausführungsart fest.

Nach Fertigstellung wird das Gebäude im besenreinen Zustand übergeben.

Änderungen

Änderungen die der schnelleren Bauausführung dienen oder aufgrund des technischen Fortschritts möglich sind und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

Spielplatz/Aufteilung Freifläche

Es wird kein Kinderspielplatz angelegt, da in der Gegend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind.