



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## für unser Objekt

### Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage Überkinger Strasse 30 – 36 in 70372 Stuttgart - Bad Cannstatt

#### VORBEMERKUNGEN

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes. Sie bestimmt den Liefer- und Leistungsumfang des Verkäufers und ist die Grundlage des Bauträgerkaufvertrages. Bei Widersprüchen zwischen Plandarstellungen und der vorliegenden Baubeschreibung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen DIN-Vorschriften. Es werden überwiegend umweltfreundliche **Baustoffe (bevorzugt Produkte mit blauem Umweltengel)** verwendet.

Die Errichtung der Gebäude erfolgt **ausschließlich** nach den Vorschriften für Wohngebäude des

- a) Baugesetzbuch
- b) Landesbauordnung Baden Württemberg
- c) Ortsbausatzung Stuttgart
- d) DIN-Vorschriften mit Ausnahme der Holzschutzbehandlung

**Die Mehrfamilienhäuser werden in KfW Effizienzhaus 70-gerechtem Standard ausgeführt.** Die Bauausführung erfolgt nach den Empfehlungen des Wärmeschutznachweises und **ausschließlich** nach den jeweils zutreffenden DIN-Normen. Den Anforderungen an den geschuldeten Schallschutz liegt die VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 bis 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SST1) zugrunde.

Alle anderen Empfehlungen, Stand der Technik, etc. werden ausgeschlossen, außer sie werden ausdrücklich in dem nachstehenden Text erwähnt.

Die in den Plänen dargestellte Möblierung, sowie die in der Baubeschreibung verwendeten Fotos, weitere dargestellte Ausstattungen und Pflanzendarstellungen auf Terrassen etc. stellen nur Vorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Planungsleistungen, Bauleitung, Statik, Abwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes, Frischwasser in den Gebäuden und Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz, Elektro-Leitungen innerhalb des Hauses mit Zählerschrank und Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Das Gebäude wird mit einem Kabelanschluss zum Empfang der jeweiligen Fernseh- und Telekommunikationstechniken ausgestattet.

**Durch Anschluss an das Fernwärmenetz des Müllheizkraftwerkes Münster und Nutzung der Sonnenwärme bauen wir für eine energiesichere Zukunft und sind dadurch unabhängig von Öllieferanten und Gaspreisen.**

## BAULEISTUNG

Das Grundstück ist **voll erschlossen**, d.h., **sämtliche Erschließungsbeiträge sind bezahlt**.  
**Alle notwendigen Anschlüsse sind innerhalb des Grundstückes vorhanden.**

## ROHBAU

<b>Erdarbeiten:</b>	Abtragung des Mutterbodens, soweit vorhanden, und Lagerung an geeigneter Stelle, Aushub und Abfuhr der vorhandenen Erdmassen und, soweit erforderlich, Auffüllung mit verdichtbarem Material im Bereich der befestigten Wegflächen und Terrassen.
<b>Kanalisation:</b>	Die Kanalisation wird mit Kunststoffrohren in den erforderlichen Dimensionen ausgeführt.
<b>Fundamente:</b>	Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen bei einer Bodenpressung des Baugrundes von mind. 200 kN/m <sup>2</sup> . Ansonsten wird eine tragende Bodenplatte nach den statischen Erfordernissen ausgeführt.
<b>Tiefgarage :</b>	Die Fahrgasse und die Stellplätze werden entsprechend den Mindestmaßen der Garagenverordnung (LBO) ausgeführt.
<b>UG-Bodenplatte:</b>	Im Bereich der Keller- und Nebenräume im Untergeschoss wird der Boden als Betonplatte flügelgeglättet nach statischen Erfordernissen auf Schotterfilterschicht ausgeführt.
<b>Nichttragende Wände UG</b>	Die Abstellräume werden mit Metalllamellenwänden abgetrennt.
<b>Tragende Wände UG:</b>	Außenwände: Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Innenseite in normaler Großflächenschalung ohne Verputz. Erdberührende Außenseite mit Schutzanstrich gegen nicht drückendes Wasser und Schutz der Abdichtung mittels Drainageplatten. Lichtschächte werden in Fertigteilelementen ausgeführt. Diese bleiben unverputzt und werden nicht gestrichen. Innenwände: Beton oder Mauerwerk, jeweils unverputzt. Die Wände werden weiß gespritzt.
<b>Treppenhaus-Wände UG:</b>	<b>Massivwände</b> nach statischen Erfordernissen, Schallschutz gemäß VDI-Richtlinie 4109 bzw. Schallschutzstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E. Auf der Treppenhausseite verputzt.
<b>Tragende/ Nicht-Tragende Wände: Über UG</b>	<b>Massivwände</b> nach statischen Erfordernissen, Schallschutzgemäß VDI-Richtlinie 4109 bzw. Schallschutzsstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E.
<b>Wohnungstrenn-Wände und Haus-trennwände</b>	<b>Massivwände</b> nach statischen Erfordernissen, Schallschutzgemäß VDI-Richtlinie 4109 bzw. Schallschutzsstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E. Die Wände werden verputzt.
<b>Treppenhauswand</b>	<b>Massivwände</b> nach statischen Erfordernissen, Schallschutzgemäß VDI-Richtlinie 4109 bzw. Schallschutzsstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E. Die Wände werden verputzt.

<b>Innenwände tragend:</b>	Kalksandstein- o. Betonsteinmauerwerk; Stützen und konstruktive Wandteile aus Stahlbeton, je nach statischer Erfordernis 11,5 bis 24 cm, beidseitig verputzt.
<b>Innenwände nicht tragend:</b>	10 cm starke Vollgips- oder Trockenbauwände, tapezierfertig gespachtelt, Qualitätsstufe 2 der Wandoberfläche.
<b>Außenwände über Decke über UG:</b>	nach statischen und energetischen Erfordernissen aus (Material) 30 cm Gasbetonmauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	zwischen den Wohnungen Stahlbetondecken, 18-20 cm stark ausgeführt, nach den Erfordernissen der statischen Berechnungen, sowie Schallschutz nach VDI-Richtlinie 4109 bzw. Schallschutzstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E. Stahlbetondecken UG nach den statischen Erfordernissen.
<b>Decke über Dachgeschoss:</b>	= Dach
<b>Dach:</b>	Dachform Sattel-/Walmdach, ca. 45 Grad Neigung, Konstruktion aus imprägniertem Holz mit zwischenliegender Wärmedämmung. Dachdeckung aus Betonsteinziegeln. Innenseite Gipskartonplatten, gespachtelt. Qualitätsstufe 2 der Oberfläche.
<b>Rinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Verkleidungen:</b>	Zinkbleche oder Kupferbleche nach Angaben und Festlegung der Bauleitung
<b>Balkone und Terrassen:</b>	Die Balkone und Terrassen werden wärmegeklämt oder thermisch getrennt hergestellt, Belag aus rutschfestem Betonwerksteinbelag in Riesel verlegt. Betonwerksteine nach Mustervorlage. Die Balkone und Terrassen werden entsprechend den Flachdachrichtlinien des Dachdeckerhandwerkes als gefällelose Sonderkonstruktion ausgeführt. Dies ermöglicht statt der vorgeschriebenen 15 cm Schwelle vom jeweiligen Wohnraum zum Balkon bzw. zur Terrasse eine nur 6 cm hohe Schwelle. Bei gedämmten Balkonen ist die Schwelle um die Dämmstärke höher. Das Balkongeländer wird als wartungsfreies verzinktes Metallgeländer, Füllungen aus pulverbeschichteten Lochblechen hergestellt.
<b>Außenputz:</b>	Putz mit strukturierter Oberfläche. Farbgebung in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde durch den Architekt.
<b>Nebenträume im UG:</b>	Jede Wohnung erhält im UG einen Abstellraum
<b>Wandbeläge:</b>	Untergeschoss Nebenträume; weiß gestrichen. Nichttragende Innenwände; EG bis DG gespachtelt (Oberfläche Q2) und tapeziert und hell gestrichen.
<b>Deckenuntersichten:</b>	Decken im Kellerbereich und Tiefgarage weiß gespritzt.

**Bodenbeläge:** Zufahrtsbereich zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen und Fahrbahn mit Betonsteinbelag. In den Nutzräumen und Fluren wird die Bodenplatte flügelgeglättet ohne Beschichtung. Der Boden der Tiefgarage wird in Beton-Verbundpflaster ausgeführt. Die Abgrenzung der einzelnen Stellplätze erfolgt mit andersfarbigen Pflastersteinen.

## HAUSTECHNIK

Schallschutz nach DIN 4109 bzw. Schallschutzstufe 1 (SSTI) nach VDI-Richtlinie 4100/E.

### AUFZUG:

Die Gebäude erhalten **zertifizierte** Personenaufzüge (bis 630 kg) mit **TÜV-geprüfter Qualitätssicherung** vom UG ins DG.

### HEIZUNG:

Anschluss an das Fernwärmenetz des Müllheizkraftwerkes Münster. Der Anschluss erfolgt über einen Wärmetauscher im Übergaberaum Überkinger Straße 32.

Die Anlage wird außentemperaturgesteuert mit automatischer Nachtabsenkung und ist umstellbar auf Sommerbetrieb.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Beheizung des Warmwasserboilers über Zentralheizung und **vorrangig über eine Solaranlage** auf dem Gebäude Überkinger Straße 32.

Heizkostenerfassung mittels Wärmemengenzähler, welche von der Eigentümergemeinschaft gemietet werden. Die Mietkosten trägt die Gemeinschaft.

Alle Wohnräume sowie Bad, Diele und Küche werden entsprechend den DIN-Normen mittels Plattenheizkörpern beheizt. WC und Abstellraum ohne Heizung. Jeder Raum erhält eine eigene Thermostatsteuerung.

## ELEKTROINSTALLATION

### Allgemeines:

Installation nach VDE-Vorschrift und den Vorschriften der Elektrizitätswerke.

Jede Wohnung hat im Flurbereich einen eigenen Sicherungskasten mit automatischen Sicherungen.

Jede Wohnung erhält einen separaten Stromzähler.

Die Gemeinschaftsräume (Tiefgarage, Außenanlage etc.) erhalten einen separaten Stromzähler.

Alle Bade- und Duschwannen, sowie alle metallenen Rohrleitungen werden über Potential- und Ausgleichsschienen an den Fundamentender angeschlossen.

Starkstrom; Hausanschluss 400/230V über Erdkabel. Die Zähler der Wohnungen und der Allgemeinähler werden zentral zusammengefasst im UG montiert. Allgemeinverteilung mit Stromkreis-Sicherungen für alle Allgemeinbereiche. Sicherungsverteiler unter Putz im WC der Wohnungen mit Fehlerstrom-Schutzschalter für Dusche / Bad und Balkon / Terrasse.

### Lüftung:

Das gesamte Luftvolumen der Wohnung wird mindestens zweimal am Tag, zur Vorbeugung gegen Schimmelbildung, mechanisch getauscht. Der Austausch erfolgt (nach DIN 18016) über Kleinraum-Ventilatoren mit Nachlaufrelais im innen liegenden WC bzw. Bad. Die Steuerung erfolgt über eine Zeitschaltuhr. Als Küchenabzug ist ausschließlich Umluft vorgesehen.

### Telefon:

Leerrohr-Installation einschl. vierpaariger Verkabelung bis in die Wohnungen ab Verteiler der Telekom. Anschlussleerdosen unter Putz in Diele für die Montage der Steckdosen durch die jeweiligen Telekommunikationsunternehmen. Von diesem Punkt aus Leerrohre in alle Wohn- – Schlafräume

**Antenne:** Es ist ein Kabelanschluss für alle Gebäude vorgesehen.  
Betriebsfertige Verkabelung mit Einspeisung über Kabel, mit Steckdose im Wohnraum. Von diesem Punkt aus Leerrohre in alle Wohn-, Schlafräume.

**Haustür-Sprechanlage:** Jede Wohnung erhält eine Haustür-Sprechanlage mit Abfragestellen in den Wohnungen (Diele) mit automatischem Türöffner mithörgesperrt, mit Rufunterscheidung Haustür – Wohnungstür

### Installation Allgemeinbereiche

In den Treppenhäusern erfolgt die Installation unter Putz, die übrigen Bereiche werden auf Putz installiert.

**Treppenhaus:** Zeitschaltung mit Abschalt-Vorwarnung (Halblightschaltung). Steuerung über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

**Haustür:** Haustürleuchten und Wegebeleuchtung nach Erfordernis mit Taster-Zeitschaltung, Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

**Kellerflure:  
Fahrrad /  
Müllraum:** Nurglasleuchten mit Taster-Zeitschaltung

**Heizung /  
Technik:** Langfeld-Deckenleuchte mit Ausschaltung und 1 Steckdose.  
Anschluss der haustechnischen Geräte.

**Waschen /  
Trocknen:** Langfeld-Wannenleuchte mit Ausschaltung. Je Wohnung zwei Steckdosen für Waschmaschine und ausschließlich Kondenstrockner mit eigenen Sicherungsautomaten am Wohnungszähler.

**Wohnungskeller:** 1 Leuchte mit Ausschalter und 1 Steckdose

**Wohnungsinallation:** In den Wohnungen werden außer auf Balkonen und Terrassen keine Leuchten montiert.  
Die Telefondosen werden ohne Einsätze installiert, da diese je nach Telekommunikationsunter nehmen unterschiedlich sind.

Anzahl der Steckdosen, Wand- und Deckenbrennstellen:

Raumbezeichnung	Steckdose(n)	Wand- oder Deckenbrennstelle(n)
Wohn-/Schlafräume $\leq 12 \text{ m}^2$ (1)	2	1
Wohn-/Schlafräume $> 12 \text{ m}^2 \dots 20 \text{ m}^2$ (1)	4	2
Wohn-/Schlafräume $> 20 \text{ m}^2$ (1)	6	3
Küche (1)	9	2
Hausarbeitsraum	3	1
Räume mit Badewanne oder Dusche/Bad	2	2
Toilettenraum / Gäste-WC	1	1
Flur/Diele $\leq 3,5 \text{ qm}$	1	1
Flur/Diele $> 3,5 \text{ m qm}$	2	2
Freisitz (Balkon/Terrasse)	1	1
Abstellraum	1	1
Keller / Bodenraum	1	1

## SANITÄRINSTALLATION

**Allgemeines:** Anschluss an das öffentliche Trinkwasser Rohrnetz. Die Wohnungen werden zentral mit Warmwasser versorgt. Die Beheizung des Warmwasserboilers erfolgt über Zentralheizung bzw. vorrangig über Sonnenkollektoren.

**Abfluss:** Wasser- und Abwasserleitungen Grundleitungen in PVC, Fallrohre Guss, Anschlussrohre an Einrichtungsgegenstände in Kunststoff.

**Kalt- u. Warmwasser:** Kalt- und Warmwasserversorgung aus korrosionsbeständigem Mehrschichtenverbundrohr, Warm- und Kaltwasserzähler und Absperrventil in jeder Wohnung.

**Einrichtungsgegenstände:** Duravit Serie „D-Code“ Farbe weiß  
**Armaturen:** Hansgrohe Talis E2 oder Talis S oder gleichwertig  
**Zubehör:** D-Code oder Derby oder gleichwertig

### Grundausstattung:

Badezimmereinrichtung: 1 Badewanne: Acryl  
Körperform, 170/75 cm  
Mit Ab- und Überlaufgarnitur,  
Handbrause  
1 moderner Waschtisch Kristallporzellan weiß, Breite 65x50 cm  
in vorgesetzter Trockenbauständerwand kompl. inkl. Befestigungen für Wandmontage mit Kalt- und Warmwasseranschluss  
Einhebelmischbatterie  
Spiegel mit Garantiebelag  
Handtuchhalter

1 Dusche, Wanne 75x90 cm  
Wandarmatur, Duschgestänge in vorgesetzter Trockenbauständerwand

Die Badewanne erhält eine zusätzliche Duschbrause mit Gestänge an der Wand, falls keine separate Dusche geplant ist.

WC-Einrichtung: 1 wandgehängtes WC in Trockenbauständerwand mit Klosettsitz und Deckel, weiß mit Unterputzspülkasten  
1 Klosettpapierhalter  
1 Handwaschbecken weiß, Breite ca. 45 cm Kristallporzellan kompl. inkl. Befestigungen für Wandmontage mit Kalt- und Warmwasseranschluss in Trockenbauständerwand  
Einhebelmischbatterie  
Spiegel mit Garantiebelag  
Handtuchhaken

**Küchen:** 1 Kalt- und Warmwasseranschluss  
1 Spülmaschinenanschluss

- Waschmaschinen:** 1 Waschmaschinenanschluss und 1 Anschluss **ausschließlich** für einen Kondenstrockner je Wohnung im Waschraum im UG in den Gebäuden Überkinger Straße 34 und 36. In den Häusern Überkinger Straße 30 + 32 sind diese Anschlüsse in den Wohnungen.
- Außenwasserhahn:** 1 allg. Außenwasserhahn je Gebäude. Lage nach Plan des Architekten  
Je EG-Wohnung 1 abschließbarer Wasseranschluss.
- Wasserzählung:** In jeder Wohnung ist ein Kalt- und Warmwasserzähler und ein Wärmemengenzähler für die Heizung in einem Verteilerkasten in WC oder Küche eingebaut. Alle Zähler werden von einer Abrechnungsfirma von der Eigentümergemeinschaft gemietet. Die Mietkosten trägt die Gemeinschaft. Es wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen.

## AUSBAU

- Fenster:** Weiße Kunststofffenster mit zweischiebiger Wärmeschutzverglasung, K-Wert 1.1.  
Fensterbeschläge: generell 1 Drehkippbeschlag pro Fensterelement
- Fenstersimse außen: Aluminium, weiß,  
Innensimse: aus Granit (Christallo White oder gleichwertig).
- Alle Fenster oder Fenstertüren in den Erdgeschossen abschließbar.**
- Rollladen / Sonnenschutz:** Rollladenkästen in Außenwand bündig integriert.  
Rollladenführungsschienen weiß auf Metallfensterbank aufstehend  
Rollladenpanzer grau  
Gurtantriebe / Gurte grau  
Nach Süden ausgerichtete Dachflächenfenster erhalten einen außen liegenden Sonnenschutz
- Folgende Fenster erhalten keine Rollladen:  
Treppenhausfenster, UG-Fenster, Dachflächenfenster, Schrägverglasungen
- Putz- und Stuckarbeiten:** Alle Putz- und Spachtelarbeiten werden mit Oberflächenqualität Q2 hergestellt
- Kellergeschoss ohne Putz, außer Treppenhausinnenwandseite
  - Treppenhauswände verputzt mit Strukturputz, weiß durchgefärbt ohne Anstrich.
  - EG bis DG Wände mit Gipsputz oder Kalkzementputz nach Erfordernis verputzt (außer Vollgips- und Trockenbauwände)
  - EG bis DG Betondecken, Fugen gespachtelt,
  - Ortbetondecken in den Obergeschossen wo erforderlich verputzt oder gespachtelt,
  - Bekleidung der Dachflächen, aller Pfetten aus Gipskartonplatten gespachtelt.
- Tore:** Die Tiefgarage wird mit einem Rolltor mit integrierter Schlupftür abgeschlossen. Das Tor ist mit Funkfernsteuerungsschalter und Schlüssel zu bedienen.
- Hauseingangstüren:** Nach Planung des Architekten in Abstimmung mit dem Bauträger.  
Ein Türelement mit Glasteilen, elektrischem Türöffner und Zentralschließanlage.  
Beschläge: außen Griffstange, innen Drücker  
Die Briefkastenanlage sowie die Klingel- und Sprechanlage für die Häuser werden in der jeweiligen Haustüre des Hauseinganges integriert.

<b>Wohnungseingangstüren:</b>	Glatte weiße Türen in schwerer Ausführung entsprechend Mustervorlage mit Sicherheitsschloss Schutzklasse 1 und Spion
<b>Innentüren:</b>	Alle Türen erhalten entweder Lüftungsgitter oder die Türblätter werden gekürzt, um die Raumlüftung zu gewährleisten.
<b>Oberfläche:</b>	Glatte Holzdekor- oder weiße Türen mit Futter und Bekleidung Türfutter werden grundsätzlich nicht dauerelastisch ausgefügt.
<b>WC-Türe:</b>	mit Riegelfunktion
<b>Beschläge:</b>	Drückergarnitur nach Mustervorlage
<b>Wohnzimmer:</b>	offen – keine Tür vorgesehen
<b>Untergeschoss:</b>	soweit brandschutztechnisch gefordert Stahltüren mit Türschließer, ansonsten im Untergeschoss Blechtüren in Eckzargen. Die Abstellräume im Untergeschoss erhalten Blechlamellentüren
<b>Schließanlage:</b>	Es ist eine Schließanlage für die gesamte Anlage vorgesehen, die jedem Eigentümer ermöglicht, die Hauseingangs-, sowie auch die Wohnungstüre und die Abstellraumtüre sowie auch das Tiefgaragentorschloss zu schließen.
<b>Estrich:</b>	Schwimmender Anhydrit-, bzw. Zementestrich nach Angabe der Bauleitung in den Wohngeschossen. Schallschutz nach DIN 4109 bzw. Schallschutzstufe 1 (SST1) nach VDI-Richtlinie 4100/E. Wärmeschutz nach Wärmeschutzverordnung. Die Trocknung des Estrichs erfolgt über natürliche Lufttrocknung.
<b>Bodenbeläge:</b>	
<b>Treppenhäuser:</b>	Naturstein Granit: Christallo White oder gleichwertig.
<b>Wohn- und Schlafräume:</b>	Laminat- oder Textilbelag nach Mustervorlage und Auswahl des Erwerbers
<b>Bad, WC, Küche, Diele:</b>	Bodenfliesenformat 30/30, 30/45, nach Mustervorlage inkl. Sockel in Küche und Diele.
	Zum Leistungsumfang gehört das Verfugen der Fliesen in Grau. Ausführungen wie z.B.: Verlegen von abweichenden Formaten bzw. Sonderformaten, Diagonalverlegung von Fliesen, Verwendung von Kantenschutzschienen und daraus resultierenden Mehrkosten gehen zu Lasten des Erwerbers.
	Dauerelastische Fugen werden nur bei anstoßenden Fliesen in grau hergestellt. Sockelfliesen werden oberhalb nicht dauerelastisch verfugt. Dauerelastische Fugen sind Wartungs- und Bewegungsfugen. Hierfür wird keine Gewährleistung übernommen
<b>Wand- und Deckenbeläge:</b>	Wandflächen verputzt, Deckenflächen gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Metallständerwände und abgehängte Decken werden mit Gipskarton beplankt, gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Fliesen im Format 20/20, 25/33 und 20/40 cm entsprechend Mustervorlage
<b>Küche:</b>	3 m <sup>2</sup> Wandfliesen hinter Herd und Spüle. Oberhalb der Fliesen tapeziert und hell gestrichen. Unterhalb der Arbeitsplatte weiß gestrichen.
<b>Bad:</b>	raumhoch bzw. bis zu Dachschrägen gefliest. Bei Dachschräge bis max. 2,50 m Höhe gefliest.
<b>WC:</b>	ca. 1 m hoch rundum gefliest, oberhalb der Fliesen tapeziert und hell gestrichen.
<b>Untergeschoss:</b>	Wände unverputzt, weiß gestrichen

Außenwände im UG  
u. EG:

Außenwände mit geeigneter Betonfarbe gestrichen, angepasst an die Farbgestaltung des Gebäudes.  
Stützwände erhalten generell keine Abdeckung und keinen Anstrich.

**Treppen:**

Schallschutz nach DIN 4109 bzw. Schallschutzstufe 1 (SST1) nach VI-Richtlinie 4100/ E.  
Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen mit Natursteinbelag aus Granit: Christallo White oder gleichwertig.  
Unterseite Beton gestrichen. Die Auflagerfugen werden nicht verschlossen.  
Geländer als Stahlrohrgeländer gestrichen mit Edelstahlhandlauf.  
Holztreppe innerhalb der Wohnung: freitragende Stahl-/Holztreppe mit Holztritten und entsprechendem Geländer.

**Außenanlagen:**

Zugang und Tiefgarageneinfahrt samt Tiefgaragenboden in Betonverbundpflaster.  
Grenz- und notwendige Schutzzäune innerhalb des Grundstückes werden als Knüpfgitterzaun mit Holzpfosten und hinterpflanzter Hecke ausgeführt.

Gelände allgemein:

Höhenunterschiede innerhalb des Geländes werden grundsätzlich als Böschung mit max. 45 ° Neigung ausgeführt.  
Das gesamte Gelände wird planiert und mit Rasen eingesät.  
Entlang der Gebäude wird eine Spritzschuttschicht aus Schotter ohne Rasenkantensteinen ausgeführt.

Sträucher und Büsche werden durch den bauleitenden Architekten in Abstimmung mit dem Landschaftsgärtner festgelegt.

Kinderspielplatz:

Es wird ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe angelegt.  
Die Art und Anzahl der Spielgeräte wird durch den bauleitenden Architekten in Abstimmung mit dem Landschaftsgärtner festgelegt. Hierfür steht ein Gesamtbetrag in Höhe von 2.500 € zur Verfügung.

## Eigenleistungen:

Eigenleistungen sind in folgenden Gewerken möglich:

Bodenbelagsarbeiten  
Fliesenarbeiten  
Malerarbeiten

**Fliesen/ Fliesenverlegearbeiten Bad, Küche, WC**  
**Laminat/ Bodenbelagsarbeiten Flure, Zimmer**  
**Tapetier- und Anstricharbeiten Wände und Decken**

45,00 €/ m<sup>2</sup>inkl. MWSt.  
35,00 €/ m<sup>2</sup>inkl. MWSt.  
6,00 €/ m<sup>2</sup>inkl. MWSt.

Die angegebenen Vergütungen umfassen das Material, das Verlegen, die vorbereitenden Arbeiten wie z.B. Feuchtigkeitsabdichtung, Dichtbänder etc. sowie die dazugehörenden Sockel.

Der Estrich ist auf Feuchtigkeitsgehalt und Unebenheiten vor Verlegen der Fliesen oder der Bodenbeläge in Eigenverantwortung **rechtzeitig** zu prüfen.

Für sonstige Eigenleistungen gewährt der Verkäufer Gutschriften in Höhe von 90% des ersparten Aufwandes.

Die Höhe der Gutschrift wird vom Architekten auf der Basis des für die entsprechenden Arbeiten gültigen Angebotes und der entfallenden Massen ermittelt.

## Sonderwünsche:

Sonderwünsche können berücksichtigt werden und sollten bis zur Erstellung der Werkpläne dem bauleitenden Architekten schriftlich mitgeteilt werden.

Änderungswünsche konstruktiver Art können nach Anerkennung der Werkpläne (M 1:50) wegen der zu erwartenden Schwierigkeiten (z.B. Terminverzögerungen, Mehraufwand usw.) in der Regel nicht ausgeführt werden. Wenn doch, müssen auch diese Wünsche schriftlich dem bauleitenden Architekten angezeigt und von diesem bestätigt werden. Mündliche Absprachen sind nichtig.

Eventuell auftretende Mängel bei der Ausführung der Sonder- und Änderungswünsche sind vom Käufer direkt beim ausführenden Handwerker zu beanstanden.

Für Sonder- und Änderungswünsche und sich daraus ergebende Änderungen der Bauausführung wird vom Bauträger keine Gewährleistung übernommen.

Grundsätzlich sind alle entstehenden Mehrkosten einschließlich der Nebenkosten vom Käufer zu tragen und mit dem ausführenden bauleitenden Architekten und den Firmen direkt abzurechnen. Auf durch Sonderwünsche entstandene Kostenüberschreitungen gegenüber der Vorgabe der Baubeschreibung erhebt das Planungsbüro ein Honorar in Höhe von 15% der Herstellungskosten.

# SCHLUSSBEMERKUNG

- Die Baubeschreibung hat bei Differenzen mit den Plänen Vorrang. Zumutbare Abweichungen in der Bauausführung, insbesondere zur Erfüllung von gesetzlichen Auflagen, sind ohne Zustimmung der Käufer zulässig. Des Weiteren behält sich der Verkäufer Änderungen in der Ausführung und in den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen vor, soweit sich derartige Änderungen technisch oder wirtschaftlich als notwendig und zweckmäßig erweisen. Vorausgesetzt ist, dass diese Änderungen den Wert des Vertragsgegenstandes nicht mindern, insbesondere müssen die für diese Änderungen verwendeten Materialien gegenüber den in der Baubeschreibung angeführten mindestens gleichwertig sein.
- Für Setzungen bei Arbeitsräumen und Setzungen von Schrittplatten und Gehwegen in den Außenanlagen wird keine Gewähr geleistet.
- Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen die keiner Gewährleistung unterliegen
- Haarrisse im Putz  $\leq 0,3\text{mm}$  sowie Risse zwischen Putz und Holzteilen, zwischen Gipskartonverkleidungen und Putzflächen sind keine Bauschäden und unterliegen nicht der Gewährleistung, sondern sind auf die natürliche Bewegung der unterschiedlichen Materialien zurückzuführen. Die entstehenden Fugen müssen bei Renovierungsarbeiten vom Erwerber geschlossen werden.  
Diese möglicherweise entstehenden Risse haben jedoch keinen Einfluss auf Konstruktion und Standsicherheit des Gebäudes und rechtfertigen keine Wertminderung.
- Die Trittschall- und Wärmedämmung unter dem Estrich kann sich in den ersten drei Jahren um ca. 3 mm bis 5 mm setzen, dies kann einen Spalt zwischen Fußbodenbelag und Sockelleiste bzw. Wandfliese ergeben. Eine Nachbesserung kann hierfür nicht übernommen werden.
- Bei Massivholzteilen ist ein Verdrehen und eine Rissbildung nicht auszuschließen.
- Erforderliche Leitungen und Stützen in Räumen, z.B. Kellerräumen, stellen keine Wertminderung dar.
- Revisionsöffnung für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen usw. sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen.
- Die Außengestaltung und Farbauswahl erfolgt ausschließlich durch den Architekten bzw. durch den Bauträger.
- Die Anordnung der Sanitärobjekte ist als Beispiel zu werten, sie kann aus Gründen der Zweckmäßigkeit nach Zustimmung durch die A+W Systemhaus GmbH vom Fachingenieur geändert werden. Durch die Vormauerungen für Lüftungskamine oder Leitungen sowie für notwendige statische Maßnahmen können Abweichungen bei der Wohnfläche entstehen.
- Die Maße der Zeichnungen können sich geringfügig ändern.
- Abweichungen bei der Wohnflächenberechnung bis zu 3% bleiben daher vorbehalten, ein Anspruch auf Minderung entsteht dadurch nicht.
- Die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung ergibt sich aus dem Planmaß.
- Der geschuldete Leistungsumfang wird im Zweifelsfall durch die Baubeschreibung bestimmt.
- Die Wohnungen erhalten eine Grundreinigung (werden besenrein übergeben) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Bezug erübrigt sich dadurch nicht.

## Baustellengefahr:

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauherr noch die am Bau Beteiligten.

Aufgestellt am 09. Dezember 2010 von:

A + W Systemhaus GmbH  
Marbacher Straße 2  
71546 Aspach  
[www.aw-systemhaus.de](http://www.aw-systemhaus.de)

Telefon: 07191 – 3 666 881  
Telefax: 07191 – 344 20 20