

# Ihre Partner:

|  |  |
|--|--|
| <b>Bauvorhaben</b>   | <b>Umbau ehemaliges Verwaltungsgebäude<br/>Fronackerstraße 36 in Waiblingen<br/>In ein Wohn- und Geschäftshaus<br/>- Fronackerloft -</b>   |
| <b>Bauherr</b>   | <b>A+W Systemhaus GmbH</b><br>Marbacher Straße 2, 71546 Aspach<br>Tel.: 07191 - 3 666 881<br>Fax: 07191 - 344 20 - 20<br>Email: <a href="mailto:info@aw-systemhaus.de">info@aw-systemhaus.de</a><br><a href="http://www.aw-systemhaus.de">www.aw-systemhaus.de</a> |
| <b>Vertrieb</b>  | <b>ASPA Bauträgergesellschaft mbH</b><br>Marbacher Straße 2, 71546 Aspach<br>Tel.: 07191 - 344 20 - 0<br>Fax: 07191 - 344 20 - 20<br>Email: <a href="mailto:info@aspa-bau.de">info@aspa-bau.de</a><br><a href="http://www.aspa-bau.de">www.aspa-bau.de</a>         |
| <b>Projektsteuerung<br/>Planung<br/>Ausschreibung / Bauleitung</b> | <b>Loesch Architekten GmbH</b><br>Liebenzeller Str. 11, 70372 Stuttgart<br>Tel.: 0711 - 550 499 38<br>Fax: 0711 - 553 418 23   |
| <b>Tragwerksplanung</b>  | <b>Ingenieurbüro Richard Wiener</b><br>Tel: 07191 - 920210<br>Fax: 07191 - 920211  |
| <b>Fachplaner<br/>Heizung, Sanitär, Elektro</b>                    | <b>Planungsgruppe Süd, G. Freudenberg</b><br>Tel.: 0711 - 7804147<br>Fax: 0711 - 7801377   |

# BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## - Fronackerloft - WOHNUNGEN

### 1.0 ANMERKUNG

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen und der Instandsetzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes entstehen im Obergeschoss des Gebäudes interessante Eigentumswohnungen. Die jetzt geplante Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Außenmaßen und Räumlichkeiten und der Gebäudekonstruktion, wobei durch Öffnen von Wänden großzügiges Wohnen realisiert werden kann. Vorrang bei allen Überlegungen zum Umbau, bzw. Umgestaltung des Gebäudes haben jedoch die Auflagen der Genehmigungsbehörde sowie die Berechnungen des Tragwerksplaners und des Bauphysikers.

### 1.1 HINWEISE

Bei der Bausubstanz des Bestandsgebäudes gibt es Besonderheiten, die aus gestalterischen Gründen oder auch aus technischen Notwendigkeiten erhalten bleiben sollen und dem Gebäude den Charakter geben. Dafür müssen allerdings auch gewisse Nachteile in Kauf genommen werden, denen jedoch die vorgenannten Vorzüge gegenüber stehen. Hierzu einige Beispiele:

- Durch die Verwendung der Altbausubstanz können nicht überall lot- und winkelrechte Wände, bzw. waagrechte Böden und Decken gewährleistet werden.
- Aufgrund der Wiederverwendung von vorhandenen Bauteilen werden jahreszeitlich bedingt (Heizung, Luftfeuchtigkeit) Risse entstehen. Diese Risse sind unvermeidlich und stellen keinen technischen Mangel dar.
- Auch kann es insbesondere im Anschlussbereich von flankierenden Altbauteilen im Anschluss an neue Bauteile zu Schwindrissen kommen, da sich die alten Gebäudeteile, bzw. die darin verwendeten Baustoffe bedingt durch Luftfeuchtigkeitsveränderungen, Erschütterungen und heizen ausdehnen, schwinden und bewegen.
- Da bestehende Bauteile verwendet werden, können unter Umständen die heute gültigen Werte der EnEV - Energieeinsparungsverordnung - in Teilbereichen nicht erreicht werden. Es wird trotzdem durch entsprechende Innen-, bzw. Außendämmung, abgehängte Decken (alles in Absprache mit dem beteiligten Bauphysiker) die gültigen Werte für sanierte Altbauten der EnEV erreicht. Zur Verbesserung der Energiebilanz des Gebäudes wird eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung eingebaut.
- Das gleiche gilt in Bezug auf den Schallschutz. Es werden aufgrund der Verwendung der Altbausubstanz die Schallschutzwerte der VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 - 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SST1) erreicht. Erhöhte Schallschutzanforderungen der Klassen 2 und 3 können allgemein nicht erreicht werden. Falls erhöhte Schallschutzanforderungen benötigt werden, bedarf es hierzu einer individuellen Vereinbarung im Kaufvertrag.

### 1.2 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. Das heißt, für die Bestandsbauteile gelten die DIN-Normen zum Zeitpunkt der Erstellung der Bestandsbauteile. Für die neu zu erstellenden Bauteile, die heute gültigen DIN-Vorschriften. Es werden überwiegend umweltfreundliche Baustoffe (bevorzugt Produkte mit blauem Umweltengel) verwendet.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften für Wohn- und Bürogebäude des

- a) Baugesetzbuches
- b) Landesbauordnung Baden-Württemberg
- c) DIN-Vorschriften mit Ausnahme der Holzschutzbehandlung

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 darstellende Ausstattung und Pflanzendarstellungen auf Terrassen etc. stellen nur Vorschläge dar und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Maßliche Differenzen der Innenmaße gegenüber den Baueingabeplänen, Teilungsplänen und Prospektplänen, die sich aus der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, sowie Änderungen aus technischen und genehmigungsrechtlichen sowie wirtschaftlichen Gründen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Verbindliche Maße für vom Käufer geplante Einbauten, wie z.B. Einbauschränke und Küchen können erst nach vollständiger Fertigstellung verbindlich mitgeteilt werden.

Für vom Käufer veranlasste Minderleistung besteht kein Anspruch für Rückvergütung.

Ausdrücklich vorbehalten wird aus technischen, wie auch wirtschaftlichen Gründen das Verwenden anderer, jedoch gleichwertiger Materialien. Dies gilt insbesondere bei behördlicher Anordnung, Materialknappheit, Lieferausfall oder höherer Gewalt, sofern sich dadurch keine Qualitätsminderung ergibt.

Die Entwurfsidee ist geistiges Eigentum des Architekten. Vervielfältigungen der Pläne, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur mit Zustimmung des Bauträgers und/oder des Architekten zulässig.

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 oder SAT-Anlage zum Empfang der jeweiligen Fernseh- und Telekommunikationstechniken ausgestattet.

## **2.0 BAULEISTUNG**

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

### **2.1 Abbrucharbeiten**

- 2.1.1** Freiräumen des Gebäudes, sowie abrechnen der vorhandenen An- und Aufbauten
- 2.1.2** Soweit erforderlich, entfernen der vorhandenen Einrichtungsgegenstände und Einbauten
- 2.1.3** Alle Arbeiten einschließlich der Entsorgung und Deponiegebühren.

## **3.0 ROHBAU**

- 3.1 Kanalisation:** Die bestehende Kanalisation wird wo notwendig mit Kunststoff- oder Gussrohren in den erforderlichen Dimensionen ergänzt.
- 3.2 Fundamente:** Die Fundamente des Gebäudes werden, wenn notwendig, entsprechend den Berechnungen des Statikers ergänzt.
- 3.3 Garagen / Stellplätze:** Die Fahrgasse und die Stellplätze werden entsprechend den Mindestmaßen der Garagenverordnung (LBO) ausgeführt.
- 3.4 UG-Bodenplatte :** Im Bereich der Keller- und Nebenräume im Unter- und Erdgeschoss ist bestehender Boden als Betonplatte nach statischen Erfordernissen auf Schotterfilterschicht ausgeführt und wird, wo notwendig, entsprechend dem Bestand ergänzt.
- 3.5 Nichttragende Wände UG** Die Abstellräume werden mit Metalllamellen abgetrennt.

**Tragende Wände UG:**

- 3.6 Treppenhaus-Wände UG :** Massivwände gemäß VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 bis 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SSTI)  
Auf der Treppenhausseite verputzt
- 3.7 Tragende / Nicht-tragende Wände: über UG:**
- 3.8 Wohnungstrennwände** Massivwände oder Doppelständer-Trockenbauwände gemäß VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 bis 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SSTI)  
Die Wände werden verputzt.
- 3.9 Treppenhauswand:** Massivwände gemäß VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 bis 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SSTI)  
Die Wände werden verputzt.
- 3.10 Innenwände tragend:** Kalksandstein- o. Betonsteinmauerwerk; Stützen und konstruktive Wandteile aus Stahlbeton, je nach statischer Erfordernis 11,5 bis 24 cm, beidseitig verputzt.
- 3.11 Innenwände nicht tragend:** 10 cm starke Trockenbauwände, tapezierfertig gespachtelt, Qualitätsstufe 2 der Wandoberfläche.
- 3.12 Außenwände über Decke über UG:** Bestand, Ergänzungen nach statischen und energetischen Erfordernissen  
DG - Holzständerkonstruktion
- 3.13 Geschossdecken:** zwischen den Etagen sind die bestehenden Stahlbetondecken, 18-20 cm stark ausgeführt. Entsprechend den Erfordernissen der statischen Berechnungen, sowie nach VDI-Richtlinie 4100 Tabelle 1 und E - DIN 4109 bis 10, Tabelle A1 in der Schallschutzstufe 1 (SSTI) und wird wo notwendig der Bestand ergänzt.
- 3.14 Decke über Dachgeschoss:** = Dach
- 3.15 Dach:** Dachform Flachdach, Konstruktion aus imprägniertem Holz mit zwischen liegender Wärmedämmung. Dachisolierung entsprechend den Flachdachrichtlinien als Follendach. Innenseite Gipskartonplatten, gespachtelt. Qualitätsstufe 2 der Oberfläche.
- 3.17 Rinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Verkleidungen:** Zinkbleche oder Kupferbleche nach Angaben und Festlegung der Bauleitung
- 3.18 Loggien und Dachterrassen:** Die Loggien und Dachterrassen werden wärme gedämmt oder thermisch getrennt herg stellt 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 massive Brüstung mit wartungsfreiem verzinktem Metallgeländer, Füllungen aus pulverbeschichteten Lochblechen hergestellt.
- 3.19 Außenputz:** Wärmedämmputz mit strukturierter Oberfläche entsprechend den Berechnungen des Bauphysikers. Farbgebung und Gestaltung in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde durch den Architekt.
- 3.20 Nebenräume im UG:** Jede Wohnung erhält im UG einen Abstellraum
- 3.21 Wandbeläge:** Untergeschoss Nebenräume; weiß gestrichen.

**3.22 Decken-  
untersichten:** Decken im Kellerbereich und Garage weiß gestrichen.

**3.23 Bodenbeläge:** Zufahrtbereich zu den Garagen und den Stellplätzen, sowie Stellplätze und Fahrbahn mit Makadambelag (Bestand). Dieser wird, soweit notwendig, entsprechend dem Bestand ergänzt. In den Nutzräumen und Fluren wird diese Bodenplatte wo notwendig ergänzt. Der Boden der Garage wird in Betonglattstrich/Nutzestrich ausgeführt. Die Abgrenzung der einzelnen Stellplätze erfolgt mit Fahrbahnmarkierungen.

#### **4.0 TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG - hier Wohnungen**

##### **4.1 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 (Außenanlage, Treppenhäuser 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 Allgemeinzähler 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. Die Küche erhält eine Wand- bzw. Dachdurchführung Ø 125 mit Außengitter ohne Rückschlagklappe. Veränderungen der Abzüge nach Einbau durch den Rohbauer müssen ausschließlich durch die beauftragte Küchenbaufirma des Erwerbers gemacht werden.

**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:** Betriebsfertige Verkabelung mit Einspeisung über Kabel oder SAT-Anlage, 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.

**Treppenhäuser:** Zeitschaltung mit Abschalt-Vorwarnung (Halblichtschaltung). 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 /** Langfeld-Deckenleuchte mit Ausschaltung und 1 Steckdose.

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Technik:</b>                | Anschluss der haustechnischen Geräte.   |
| <b>Waschen /<br/>Trocknen:</b> | Langfeld-Wannenleuchte mit Ausschaltung. Je Wohnung zwei Steckdosen für Waschmaschine und <u>ausschließlich</u> <b>Kondenstrockner</b> mit eigenen Sicherungsautomaten am Wohnungszähler. |
| <b>Wohnungskeller:</b>         | 1 Leuchte mit Ausschalter und 1 Steckdose   |

## Wohnungsinstallation

In den Wohnungen werden außer auf Loggien, und Dachterrassen **keine** Leuchten montiert. Die Telefondosen werden **ohne** Einsätze installiert, da diese je nach Telekommunikationsunternehmen 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                               |
|   |              |                                 |

### 4.2 Heizungsinstallation

Anschluss an die bestehende Gaszentralheizung.

Die Anlage wird außertemperaturgesteuert 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.

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.

### 4.3 Sanitärinstallation

#### Allgemeines:

Bestehender 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.

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Kalt- u. Warmwasser:</b>     | Kalt- und Warmwasserversorgung aus korrosionsbeständigem Mehrschichtenverbundrohr, Warm- und Kaltwasserzähler und Absperrventil in jeder Wohnung.  |
| <b>Bäder u. WC:</b>             | Die Bäder und WC werden mit den Sanitärgegenständen laut Plan eingerichtet.  |
| <b>Einrichtungsgegenstände:</b> | Duravit Serie „D-Code“ Farbe weiß  |
| <b>Armaturen:</b>               | Hansgrohe Talis E2 oder Talis S  |
| <b>Zubehör:</b>                 | D-Code oder Derby  |
| <b>Grundausrüstung:</b>         |  |
| <u>Badezimmereinrichtung:</u>   | <p>1 Badewanne: Acryl<br/>Körperform, 170/75 cm<br/>Mit Ab- und Überlaufgarnitur,<br/>Handbrause</p> <p>1 moderner Waschtisch Kristallporzellan weiß, Breite 65x50 cm<br/>in vorgesetzter Trockenbauständerwand kompl. inkl. Befestigungen für<br/>Wandmontage mit Kalt- und Warmwasseranschluss<br/>Einhebelmischbatterie<br/>Spiegel mit Garantiebelag<br/>Handtuchhalter</p> <p>1 Dusche, Wanne 75x90 cm<br/>Wandarmatur, Duschgestänge in vorgesetzter Trockenbauständerwand</p> <p>Die Badewanne erhält eine zusätzliche Duschbrause mit Gestänge an der<br/>Wand, falls keine separate Dusche geplant ist.</p> |
| <u>WC-Einrichtung:</u>          | <p>1 wandgehängtes WC in Trockenbauständerwand mit Klosettsitz und<br/>Deckel, weiß mit Unterputzpülkasten<br/>1 Klosettpapierhalter<br/>1 Handwaschbecken weiß, Breite ca. 45 cm Kristallporzellan kompl. inkl.<br/>Befestigungen für Wandmontage mit Kalt- und Warmwasseranschluss in<br/>Trockenbauständerwand<br/>Einhebelmischbatterie<br/>Spiegel mit Garantiebelag<br/>Handtuchhaken</p>  |
| <b>Küchen:</b>                  | <p>1 Kalt- und Warmwasseranschluss<br/>1 Spülmaschinenanschluss<br/>1 Küchenabzug Ø 125 mit Außengitter (ohne Rückschlagklappe). (Anschlüsse ist Sache der<br/>Nutzer).</p>  |
| <b>Waschmaschinen:</b>          | 1 Waschmaschinenanschluss und 1 Anschluss <b>ausschließlich</b> für einen Kondenstrockner je<br>Wohnung im Waschraum im UG   |
| <b>Außenwasserhahn:</b>         | 1 allg. Außenwasserhahn auf der Gebäuderückseite auf dem Zugangssteg nach Angabe des<br>Architekten<br>Je EG-Wohnung 1 abschließbarer Wasseranschluss.   |
| <b>Wasserzählung:</b>           | In jeder Wohnung ist ein Kalt- und Warmwasserzähler und ein Wärmemengenzähler für die<br>Heizung in einem Verteilerkasten in WC oder Küche eingebaut. Alle Zähler werden von einer Ab-<br>rechnungsfirma von der Eigentümergemeinschaft gemietet. Die Mietkosten trägt die Gemein-<br>schaft. Es wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen.   |

#### 4.4 Aufzug

Das Gebäude erhält einen **zertifizierten** Personenaufzug (bis 630 kg) mit **TÜV-geprüfter Qualitätssicherung** vom EG ins DG.

#### 5.0 AUSBAU für Wohnungen

##### 5.1. Fenster

Weißer Kunststofffenster mit zweischiebiger Wärmeschutzverglasung, K-Wert 1.1.  
Fensterbeschläge: generell 1 Drehkippbeschlag pro Fensterelement

##### 5.2. Simse

Fenstersimse außen: Aluminium, weiß,  
Innensimse: aus Granit (Christallo White oder gleichwertig).

##### 5.3. Sonnenschutz

Jalousiekästen auf den Fassadenfenstern montiert.  
Jalousieführungsschienen weiß auf Metallfensterbank aufstehend  
Rollladenpanzer grau  
Gurtantrieb / Gurte grau

Folgende Fenster erhalten keine Jalousien oder Rollläden:  
Fenster/Türen innerhalb der Loggien, Treppenhausfenster, UG-Fenster, Dachflächenfenster, Schrägverglasungen

##### 5.4. 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.
- Wände mit Gipsputz oder Kalkzementputz nach Erfordernis verputzt (außer Vollgips- und Trockenbauwände)
- Betondecken, Fugen gespachtelt
- Ortbetondecken in den Obergeschossen wo erforderlich verputzt oder gespachtelt,

##### 5.5. Türen

###### Hauseingangstüren:

Türelement mit Glasteilen, elektrischem Türöffner und Zentralschließanlage.  
Beschläge: außen Griffstange, innen Drücker  
Die Briefkastenanlage sowie die Klingel- und Sprechanlage werden zentral im Zugangsbereich des Gebäudes angebracht.

###### Wohnungseingangstüren:

Glatte farbige Türen in schwerer Ausführung Klimaklasse 3 entsprechend Mustervorlage mit Sicherheitsschloss 3-fach verriegelt, Schutzklasse 1 und Spion

**Innentüren:** Alle Türen erhalten entweder Lüftungsgitter oder die Türblätter werden gekürzt, um die Raumlüftung zu gewährleisten.

|                |  |
|----------------|--|
| Oberfläche:    | Glatte Holzdekor- oder weiße Türen mit Futter und Bekleidung<br>Türfutter werden grundsätzlich nicht dauerelastisch ausgefügt.   |
| WC-Türe:       | mit Riegelfunktion   |
| Beschläge:     | Drückergarnitur nach Mustervorlage   |
| Wohnzimmer:    | offen - keine Tür vorgesehen   |
| Untergeschoss: | soweit brandschutztechnisch gefordert Stahltüren mit Türschließer, ansonsten im Untergeschoss Blechtüren in Eckzargen.<br>Die Abstellräume im Untergeschoss erhalten Blechlamellentüren                              |
| Schließanlage: | Es ist eine Schließanlage für die gesamte Anlage vorgesehen, die jedem Eigentümer ermöglicht, die Hauseingangs-, sowie auch die Wohnungseingangstüre und die Abstellraumtüre sowie auch das Garagentor zu schließen. |

## 5.6. Treppen

Schallschutz nach VDI-Richtlinie 4100

Treppenläufe aus Stahlbetonfertigteilen mit Natursteinbelag aus Granit: Christallo White oder gleichwertig.

Unterseite Beton gestrichen. Geländer als Stahlrohrgeländer gestrichen mit Edelstahlhandlauf.

## 5.7. Wand- und Deckenbeläge

Decken- und Wandflächen mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen.

Metallständerwände und abgehängte Decken werden mit Gipskarton beplankt, gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen.

Fliesen im Format 20/20, 25/30 und 25/40 cm entsprechend Mustervorlage

Küche: 3 m<sup>2</sup> Wandfliesen hinter Herd und Spüle. Oberhalb der Fliesen tapeziert und hell gestrichen. Unterhalb der Arbeitsplatte hell gestrichen.

Bad: **raumhoch** bzw. bis zu Dachschrägen **gefliest**. Bei Dachschräge bis max. 2,50 m Höhe gefliest.

WC: ca. 1 m hoch rundum gefliest, oberhalb der Fliesen tapeziert und hell gestrichen.

Untergeschoss: Wände unverputzt, weiß gestrichen

Treppenläufe in Stahlbetonsichtbeton. Die Decken im Kellerbereich werden weiß gestrichen.

## 5.8 Estrich:

Schwimmender Anhydrit-, bzw. Zementestrich nach Angabe der Bauleitung in den Wohngeschossen.

Schallschutz nach VDI-Richtlinie 4100

Wärmeschutz nach Wärmeschutzverordnung.

Die Trocknung des Estrichs erfolgt über natürliche Lufttrocknung.

## 5.9. Fußböden

**Treppenhäuser:** Naturstein Granit: Christallo White oder gleichwertig.

**Wohn- und Schlafräume:** Laminat- oder Textilbelag nach Mustervorlage und Auswahl des Erwerbers

**Bad, WC, Küche, Diele:** 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.

**6.0 Außenanlagen:** Zugang und Garageneinfahrt mit Makadambelag. Garagenboden als Betonboden mit Nutzestrich ohne Anstrich.

Grenzzäune und notwendige Schutzzäune innerhalb des Grundstückes werden als Knüpfgitterzaun mit Holzpfosten und hinterpflanzter Hecke ausgeführt.

**6.1 Gelände allgemein:** Die weitere Begrünung des Areals wird, wo möglich, durch den bauleitenden Architekten in Abstimmung mit dem Landschaftsgärtner festgelegt.

**6.2 Kinderspielplatz:** Es wird kein Kinderspielplatz vorgesehen, da in der unmittelbaren Nachbarschaft ein öffentlich zugänglicher Spielplatz besteht.

## 7.0 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind in folgenden Gewerken möglich:

Bodenbelagsarbeiten  
Fliesenarbeiten  
Malerarbeiten

Vergütung der Eigenleistungen:

|  |   |
|--|---|
| Fliesen Wand und Boden                             | 50,00 €/m <sup>2</sup> inkl. der gesetzl. MWSt. |
| Bodenbelagsarbeiten                                | 35,00 €/m <sup>2</sup> inkl. der gesetzl. MWSt. |
| Tapezier- und Anstricharbeiten<br>Wände und Decken | 6,00 €/m <sup>2</sup> inkl. der gesetzl. MWSt.  |

Die angegebenen Vergütungen umfassen das Material, das Verlegen, die vorbereitenden Arbeiten, Untergrundbehandlung sowie notwendige Schienen und dauerelastische Verfügunen.

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.

Für Eigenleistungen und sich daraus ergebenden Änderungen der Bausummen wird vom Bauträger keine Gewährleistung übernommen.

## 8.0 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.

## 9.0 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.

#### **10.0 Baustellengefahr:**

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

Aufgestellt: Aspach, den 21. April 2010