

Bau- und Leistungsbeschreibung

für das **Mehrfamilienwohnhaus Karree Fortuna** in 74613 Öhringen, Fortunastraße mit Garagen-, Tiefgaragenstellplätzen und Stellplätzen im Freien.

Sondereigentum

Sondereigentum sind die einzelnen Wohnungen mit den zugeordneten Abstellräumen, sowie die Garagen- und Tiefgaragenstellplätze.

KfW-Effizienzhaus 55



Architekten u. Ingenieurleistungen

Die im Folgenden beschriebenen Unterlagen werden zur Erstellung des Gebäudes 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 Schnurgerüsts und Einmessen des Gebäudes.

Baugrubenaushub

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

Aushub der Baugrube mit erforderlicher Abfuhr.

Kanal-, Wasser-, Stromanschluss

Entwässerungsleitung zwischen Gebäude und Ortsanschluss. Wasseranschluss, Stromanschluss wird 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 (nicht Tiefgarage)

Ortbetonbodenplatte aus Stahlbeton, $d = 12$ bis 15 cm (je nach Erfordernis), darunter 10 cm starke Filterschicht.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält ein Betonpflaster, wenn dies aus baurechtlichen und statischen Gründen möglich ist. Alternativ, Betonboden geglättet. Festlegung durch den Bauträger.

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

An der Tiefgarageneinfahrt automatisches Garagentor mit einem Handsender pro Stellplatz.

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 eine 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, bzw. Ortbetondecke. Sollte aufgrund der Statik eine größere Deckenstärke erforderlich werden, so ist die Mehrstärke enthalten.

Rolladenkästen

Wärmedämmende Rolladenkästen bei allen Fenstern, wo Rollläden zur Ausführung kommen (siehe Beschreibung Rolladenarbeiten).

Flachdach

Flachdachabdichtung mit mehrlagiger Bitumenschweißbahn und Wärmedämmung.

Glaserarbeiten

Rahmenausführung: Kunststoff - weiß

Fenster, Rahmen ca. 65 mm stark, 3-Scheiben Wärmeschutzglas, U-Glaswert $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ oder besser, ringsum laufende Gummilippendichtung auf Gehung 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, Rolladenführungsschienen und Regenschutzschienen Aluminium weiß. Anzahl und Art der Fenster siehe Plan.

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

Rolladenarbeiten

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

Rolladenfarbe: lichtgrau (Festlegung durch den Bauträger).

Heizungsinstallation

Markenfabrikat, Pelletsheizung, Pufferspeicher mit entsprechendem Pellet-Lagerraum und stufenlos absenkbarer Kesseltemperatur, außen temperaturabhängige, vollautomatische Regelung des Kessels. Umschaltbar auf Sommerbetrieb.

Warmwasserstandspeicher zur Brauchwasserversorgung, temperaturgeregelt mit Speichervorrangschaltung.

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

In Räumen wie Flur, Diele, innenliegenden WC's wird oft aufgrund der Leitungsführung keine separate Einzelraumregelung vorgesehen.

Bei innenliegenden Kleinräumen ohne separate Raumregelung kann auf die Fußbodenheizung verzichtet werden, da es hier sonst zu einem Wärmestau kommen könnte. Hier von sind oft innenliegende WC's betroffen.

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 Glattestrich $d = 40$ bis 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 Zählerschrank 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
Nebenräume 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 Kupferrohren oder Kunststoffrohren (Festlegung durch den Bauträger). Warmwasserrohre wärmeisoliert, Abflussrohre aus Kunststoffrohren. Fallleitungen aus Guss oder HT-Rohren (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.

Rechteck-Badewanne:

Stahl-Luxus-Einbaubadewanne 175 / 75 cm Fa. Kaldewei, Körperform mit Ab- und Überlaufgarnitur. Einhebelwannenfüll- und Einhand-Brausegarnitur Fa. Hansavantis Style, mit Brauseschlauch und Golf Brausegarnitur Jet; Wannengriff Serie SAM 3000, KEUCO City. Badetuchhalter 80 cm lang, Serie SAM 3000 oder gleichwertig.

Geflieste Dusche im Bad:

Bodenebene (geflieste) Dusche mit Bodenentwässerung im Bad (siehe Plan). Einhand-Brausearmatur Serie Hansavantis Style, mit Brauseschlauch und Golf Brausegarnitur Fit.



Wandstange mit verstellbarem Schieber für Brausegarnitur, oder gleichwertig. Eckseifenhalter verchromt mit sichtbarer Befestigung.

Waschtisch:

Waschtisch, Größe ca. 60 cm, Modell Golf der Fa. Reisser, Einhand-Waschtischarmatur Serie Hansavantis Style; Kristall-Rechteckspiegel 60 x 50 cm. Handtuchhalter zweiarmig schwenkbar, Serie Sam 3000 oder gleichwertig.

Klosett:

Wand-Tiefspülklosett (Serie Golf) aus Sanitärporzellan, einschließlich Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel Serie Florida. Klosettpapierhalter Serie SAM 3000 oder gleichwertig.

Handwaschbecken:

(z. B. Gäste-WC): Handwaschbecken Serie Golf, Größe ca. 45 x 35 cm mit Einhand-Waschtischarmatur Serie Hansavantis Style und Kalt- und Warmwasseranschluss oder gleichwertig.

Küche:

Zu- und Ablauf für Spüle und Spülmaschine einschließlich Eckventilen.

Gipsarbeiten

Innenputz

Alle Wände der Wohnräume, sowie die Treppenhauswände von 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, Heizraum etc., erhalten einen geschleibten Putz.

Außenputz

Alle freistehenden Außenwände erhalten einen Rauputz. Körnung 2 bis 3 mm mit hellen Farben (FG1 bis Hellbezugswert 70) sowie einen Ausgleichsanstrich (Vollwärmeschutz nach Berechnung, Außenwände). Die Fassadengestaltung legt der Bauträger fest, insbesondere Farbwahl, Verkleidungen oder sonstige gestalterischen Punkte.

Fliesenarbeiten

Bemusterungspreis Wand- und Bodenfliesen 40,00 €/m² (brutto-innen). Fliesengrößen von 15/15 bis 30/60 cm 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.

Sollte das Bad/Duschbad nicht raumhoch gefliest werden, kann wahlweise eine Spachtelung mit Streichputz oder Tapete aufgebracht werden.

WC (siehe Plan, falls vorhanden)

1,20 m ringsum gefliest, 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, Treppenhaus werden Granitsimse (Granit nach unserer Mustervorlage oder ähnlich) mit einer durchschnittlichen Breite von 25 cm eingebaut.

Schreinerarbeiten

Ausführung der Türen in den Wohnräumen: Buche, auf Wunsch auch weiß foliert.

Ausführung der Türen in den Nebenräumen wie Wohnräume oder kunststoffbeschichtet.

Holztüren mit Futter und Bekleidung und dreiseitiger Gummilippendichtung, seidenglanzbehandelt.

Beschläge neusilberfarbig, Badezellschloss in Bad und WC.

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

FH-Türen 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 und Wände der ausgebauten Wohnräume und des Treppenhauses werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß oder wahlweise mit hellen Farben gestrichen. *Mustertapete, Streichputz oder Einfärbung gegen Aufpreis bzw. direkt mit Maler verrechnen.*

Malerarbeiten außen

Außenverschalung der Dachvorsprünge wird offenporig natur lasiert oder deckend gestrichen, Farbton nach Angabe. Stahlteile, welche nicht aus Titanzink oder verzinkt sind, werden lackiert, Farbton nach Festlegung.

Bodenbeläge

Im Wohn- und Esszimmer, Schlaf und Kinderzimmer hochwertiges 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

Von 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.

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, Fachwerkwände, 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 diese 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.

Käuferinformation:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bau- und Leistungsbeschreibung gültig ist, ebenso wie die Teilungspläne. Eine Prospekthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Weitere Käuferinformationen siehe Begründung von Wohnungseigentum.