



### Bau- und Leistungsbeschreibung

für das Mehrfamilienwohnhaus, 74638 Waldenburg, Haller Straße 27-29 mit Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien.

#### Sondereigentum

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

#### Architekten u. Ingenieurleistungen

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.

#### Erdarbeiten

##### Baugrubenaushub

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

Aushub der Baugrube mit evtl. erforderlicher Abfuhr.

##### Kanalanschluss

Entwässerungsleitung zwischen Gebäude und Ortsanschluss.

##### Rohbauarbeiten

##### Erdarbeiten innerhalb des Gebäudes

Fundamentaushub und Aushub der Rohrleitungsgräben

##### Kanalisation innerhalb des Gebäudes

Entwässerungsleitungen als Mischsystem mit entsprechendem Gefälle.

#### Fundamente

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

#### Betonboden

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

#### UG- Außenwände - angeschüttet

Die völlig oder teilweise mit Erde angeschütteten Außenwände werden aus Stahlbeton B 25, d = 24 cm stark ausgeführt. Außenwandabdichtung im angeschütteten Bereich. Übergang Wand - Bodenplatte Hohlkehle.

#### Stahlkellerfenster

Im angeschütteten Untergeschoss werden in den Nebenräumen wie Keller oder Abstellraum Stahlkellerfenster mit Mäusegitter B/H=100/60 [cm] 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.

#### Rollladenkästen

Wärmedämmende Rollladenkästen bei allen Fenstern, wo Rollläden zur Ausführung kommen. (Siehe Beschreibung Rollladenarbeiten.)

### 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 Bauräger behält sich vor auch eine Vollverschalung anzubringen.

### Dachfenster

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

### Flaschnerarbeiten

Ausführung: Titanzink oder Kupfer, Festlegung durch den Bauräger.

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

### Dachdeckerarbeiten

Ausführung: Betonziegel

Ziegel, Farbe ziegelrot, rot, rotbraun, braun mit Ortgang-, First-, Dunstrohr-Entlüftungs- sowie 30 Reserveziegel.

### Glaserarbeiten

Rahmenausführung: Kunststoff-weiß

Fenster, Rahmen ca. 65 mm stark, 3-Scheiben Wärmeschutzglas, U-Glaswert 1,1, 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 (Rundbogen, Segmentbogen, Schrägfenster, Sprossen) siehe Plan.

### Eingangelement (Haustüre)

Eine Haustüre mit Seitenteil .

### Rollladenarbeiten

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

### Ausbaubeschreibung

#### Elektroinstallation

Hausanschluss, Zählverteilerschrank, entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU's. Der Hausanschluss bis zum Zähler-schrank beinhaltet pro Wohneinheit ein Zählerplatz sowie insgesamt ein Zusatzplatz. 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 Doppelseckdosen; 1 Leerrohr mit Leerdose für bauseitigen Antennenanschluss
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
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
Sprechanlage	1 Sprechstelle pro Wohneinheit mit elektrischem Türöffner

*Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer in den Allgemeinräumen.*

### Heizungsinstallation

Niedertemperatur-Gaskessel\* mit stufenlos absenkbarer Kesseltemperatur, außen temperaturabhängige, vollautomatische Regelung des Kessels. Umschaltbar auf Sommerbetrieb. Eingebaute Schaltuhr zur Nachtabsenkung (Markenfabrikat).

Geräuscharmer Gasbrenner\*. (Markenfabrikat).

Warmwasserstandspeicher zur Brauchwasserversorgung, temperaturgeregt mit Speichervorrangschaltung.

Schallabsorbierendes Kesselpodest.

In den Wohnräumen, Heizkörper als formschöne Plattenheizung wo erforderlich, fertig lackiert, vollautomatische Thermostatventile mit Frostsicherung, absperzbare Rücklaufverschraubung.

Rohrleitungen aus Kupferrohren.

### Sanitärinstallation

Lieferumfang einschl. Wasseruhr. Kalt- und Warmwasserrohre aus Kupferrohren, Warmwasserrohre wärmegeklämt, Abflussrohre aus Kunststoffrohren. Fallleitungen aus Guss oder HT-Rohre (schallsolierend). 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. Sanitärfarben wahlweise weiß, pergamon, bahamabeige, manhattan, für **Bad/Duschbad/WC** wo vorhanden - gemäß den Plänen.

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

**Dusch- oder Brausewanne:** Stahl-Luxus-Brausewanne 90/75/12 [cm] mit Einhebelmischer, Wandstange mit verstellbarem Schieber für Brausegarnitur und regelbarem Brausekopf; Seifenkorb.

**Waschtisch:** Kristall-Porzellan-Waschtisch, Größe 60 (Modell Golf) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf-ablaufgarnitur (Ceramik DG 110); Kristallspiegel rund d=50 cm oder Rechteckspiegel. Ablage aus Kristallporzellan, Handtuchhalter zweiarmig. Seifenhalter mit Schale aus Kunststoff Serie SAM 3000, KEUCO City.

**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 Kaltwasseranschluss.

### Küche:

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

### Gipsarbeiten:

#### Innenputz

Alle Wände der Wohnräume, sowie die Treppenhäuswände vom UG 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 Öllager-raum etc. erhalten einen geschleibten Putz.

Die Decken und Dachschrägen der ausgebauten Wohnräume werden mit mind. 180 mm Klemmfilz isoliert und mit Rigips verkleidet.

### **Außenputz**

Alle freistehenden Außenwände erhalten einen mittelfeinen naturfarbenen (helle Farben) Scheibenputz (Münchner Rauhputz) (12 cm Vollwärmeschutz s. Außenwände)

### **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.

### **Treppe**

Vom UG bis ins DG freitragende Kunststeintreppe Agglo K oder gleichwertig mit Stahlgeländer und gehämmertem Stahlhandlauf. Podestbeläge aus dem selben Material wie die Treppe mit dazupassendem Sockel. Der Bauträger behält sich vor, auch ein höherwertiges Material zu verwenden oder auch Beton-/Betonfertigteiltreppen zu verwenden.

### **Fliesenarbeiten**

Bemusterungspreis Wand und Bodenfliesen 25,60 €/m<sup>2</sup> (brutto-innen). Fliesengrößen von 15/15 bis 30/30 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 m<sup>2</sup>. 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 Marmorsimse (Jura gelb oder ähnlich) mit einer durchschnittlichen Breite von 25 cm eingebaut.

### **Schreinerarbeiten**

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

Ausführung der Türen in den Nebenräumen wie Wohnräume oder Kunststoffbeschichtet.

Holztüren mit Futter und Bekleidung und dreiseitiger Gummilippendichtung, seidenglanzbehandelt. Beschläge neusilberfarbig, Badezellschloss im Bad und WC.

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

FH-Türen im UG 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**

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

Die Decken der Wohnräume und des Treppenhauses werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der ausgebauten Wohnräume werden mit einer Muster- tapete bis zu einem Rollenpreis von 12,80 € (brutto) tapeziert. Wahlweise Raufasertapete mit Dispersions- farbanstrich.

### **Bodenbeläge**

Im Wohn- Esszimmer hochwertiger Bucheparkett mit Holzsockelleiste.

Alle anderen ausgebauten Wohnräume in denen keine Fliesen- oder andere Bodenbeläge vorgesehen

sind, werden mit einem hochwertigen strapazierfähigen Teppichboden mit Teppichsockelleiste ausgestattet. Materialwert einschließlich Rabatt 21,80 €/m<sup>2</sup> (brutto). Mehr-, Minderkosten werden verrechnet.

Die Räume, in denen Fliesen zur Ausführung kommen und keine Wandplatten bis zum Boden vorhanden sind, erhalten eine Holzsockelleiste mit Gummilippendichtung.

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

### **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.

### **Tiefgarage**

Automatisches Garagentor für Tiefgarage mit Handsender pro Stellplatz. Die Tiefgarage erhält eine Betonpflaster, wenn dies aus baurechtlichen und statischen Gründen möglich ist.

### **Baustrom/Bauwasser/Versicherungen**

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

### **Sonstige Leistungen/Außenanlagen**

Behördengebühren, Kaminfegebühren, Auflagen und Prüfstatik, soweit erforderlich.

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

Baugrubenaushub mit erforderlicher Abfuhr, Auffüllgebühren, wieder einfüllen der Baugrube ist enthalten.

Garagenzufahrt, Hauszugang, Stützmauern, Außenanlagen, Zufahrten, Bepflanzung, Raseneinsaat, Festlegung durch den Bauträger, soweit wie erforderlich.

Strom- und Wasseranschluss.

### **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 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 Unternehmer bei dem Allgemeineigentum die Ausführungsart fest.

Nach Fertigstellung wird das Gebäude im beseren 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 dies auf Grund der zu erwartenden Belegung nicht erforderlich ist.