

# Baubeschreibung Wohnanlage „Hecht - Ortsmitte“

## Gehrenbergstraße 2 in 88697 Bermatingen-Ahausen

### 1. Vorbemerkung

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Projektes. Sie bestimmt den Lieferungs- und Leistungsumfang des Bauherrn und ist die Grundlage jedes Kaufvertrags. Die Gebäudeform, die Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen sowie die Farbgebung sind jeweils durch die Gesamtanlage bestimmt und werden vom Bauherr festgelegt, um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung zu gewährleisten.

### 2. Architekten u. Ingenieurleistungen

Sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen werden erbracht. Hierzu gehören Werk- und Statikpläne sowie Energienachweis und Energiepass.

Die Bauleitung und Bauüberwachung inklusive Bauleitererklärung und Sicherheitskoordinator.

Abnahme gemäß VOB und Überwachung von Mängelbeseitigung während der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren.

### 3. Rohbauarbeiten

#### Baustelleneinrichtung

Baukran, Baustellen-WC, Baustrom und Bauwasser werden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Sämtliche Gerüstarbeiten und Absturzsicherungen erfolgen nach Vorschrift.

#### Erdarbeiten

Sämtliche Erdarbeiten (Aushub und Wiederverfüllung der Baugrube inklusive Entsorgungskonzept), Abbruch bestehender Gebäude.

#### Hausanschlüsse

Alle notwendigen Versorgungsanschlüsse (Gas, Wasser Strom, Telefon, Internet).

#### Entwässerung

Kanalisation mit KG-Rohren im Sandbett verlegt inklusive Hausanschlußschacht für Schmutzwasser und Retentionsbehälter für Regenwasser bis zum Anschluss an die öffentlichen Leitungen.

#### Gründung und Kellerboden

Fundamente werden nach DIN und statischen Erfordernissen hergestellt. Einbau einer Kiesrollierung ca. 10cm stark und Folie als Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter dem Kellerboden, Betonboden ca. 25cm stark, Einbau einer Drainage mit Kiesbett.

#### Kellergeschoß

Kelleraußenwände werden aus Beton, Innenwände aus Mauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Erdberührte Wandflächen erhalten außen einen Schutzanstrich gegen nicht drückendes Wasser und Dämmplatten nach gültiger Wärmeschutzverordnung EnEV (Energieeinsparverordnung). Außenwände werden im Bodenanschlußbereich umlaufend mit einem Fugenband hergestellt. Eine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt in den Innenwänden.

#### Wohngeschoße

Die Außenwände werden massiv aus porosierten Ziegeln 36,5cm dick für alle Wärmedämmgebiete nach gültiger Wärmeschutzverordnung (EnEV) gemauert, die Innenwände nach statischen Erfordernissen aus Hochlochziegel oder Beton hergestellt, Wohnungstrennwände werden als Schallschutzwände nach gültiger Vorschrift ausgeführt. Die Geschoßhöhen sind in den Planunterlagen festgelegt.

#### Decken

Geschoßdecken sind Stahlbetonmassivdecken nach statischen Erfordernissen

### 4. Zimmererarbeiten

Das Dach ist eine Zimmermanns- beziehungsweise Ingenieur-Holzkonstruktion nach Statik. Die gesamte Holzkonstruktion wird biologisch imprägniert. Die Sparrenköpfe sind sichtbar und gehobelt, die oben liegende Schalung der Dachüberstände besteht aus Nut - und Feder Fichtenholzbretterschalung. Das Dach erhält eine Unterspannbahn mit Konterlattung zum Schutz gegen Flugschnee.

Die Dachisolierung erfolgt zwischen den Sparren beziehungsweise Kehlbalken als Vollsparrendämmung ohne Hinterlüftung nach Vorgabe der Wärmeschutzverordnung (EnEV). Als Dampfsperre wird innen eine Folie angebracht.

### 5. Flaschnerarbeiten

Die Dachentwässerung einschließlich der senkrechten Fallrohre, Wandanschlußbleche, Verwahrungen u.s.w. erfolgt nach Vorschrift aus Titanzinkblech.

### 6. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tonziegel der Marke Creaton oder gleichwertiges, mit Werksgarantie einschließlich der erforderlichen Lüftungsziegel, Dunsthauben, Ortgangziegel und First als Trockenfirst.

### 7. Heizung

Vollautomatischer Niedertemperaturkessel (Fabrikat Rotex oder gleichwertiges) als Warmwasserzentralheizung im Zweirohrsystem mit Gasfeuerungsanlage und Brennwerttechnik, Außentemperaturgesteuert mit Nachtabsenkung, Sicherheitsventil, geräuscharmer Brenner mit Schalldämmhaube. Die Kesselleistung erfolgt gemäß Wärmebedarfsberechnung nach DIN 4701. Die Heizungsanlage ist auf Sommerbetrieb umstellbar. Die Warmwasserbereitung mit Brauchwasserregelung und Temperaturbegrenzung ist im Heizkessel mit ausreichender Speicherkapazität integriert.

Zur Nachweisführung des Gesetzes zur Nutzung von erneuerbarer Energie werden Solarmodule zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung auf dem Dach montiert.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumindividueller Thermostatsteuerung.

Sämtliche Wohnräume innerhalb der Wohnungen sind beheizt. Allgemeinräume wie Flure, etc. werden nicht beheizt.

### 8. Sanitärinstallation

Enthalten ist die komplette Sanitärinstallation mit Feinschmutzfilter und eventuell notwendigem Druckminderer, Gartenzapfstelle mit Schlauchventil im Außenbereich.

Die Abflüsse bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Edelstahl und isoliert. Die Wasserbatterie erhält eine Verteilerrinne mit Siphon und Geruchsverschluss.

Alle Naßzellen erhalten soweit planerisch möglich Vormauerungen an den Waschtischen und Klosetts.

Die Warmwasserzufuhr wird mit einer Zirkulationsleitung und Pumpe versehen.

### 9. Sanitäreinrichtungen

Ausführung der Objekte als Modell Florida von Reisser oder gleichwertiges. Farbe der Objekte in den Normalfarben der Modelle. Einhebelmischbatterie Modell Keramix Nr.1 verchromt oder gleichwertiges.

**Bad 2** Porzellanwaschtische ca. 60x50cm mit verchromter Einhebelmischbatterie, 1 Körperformstahleinbauwanne 170x75cm mit Wannenfüll- und Brausebatterie, 1 Handbrause, 1 bodenebene Dusche ca. 100x80cm mit Edelstahlrinne mit verchromter Einhebelmischbatterie und Handbrause mit Wandstange, 1 Porzellanflach- oder Tiefspülklosett als Wandmodell mit Spülkasten in der Wand, 1 Kunststoffsiß mit Deckel

**Gäste-WC** (falls planerisch vorhanden)

1 Porzellanhandwaschbecken ca. 45x30cm mit verchromter Einhebelmischbatterie, 1 Klosett (s. Bad),

#### Küche

Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit Eckventil für Spüle und Spülmaschine, 1 Abflüsseitung.

#### Waschraum

1 Waschmaschinenanschluß mit Schlauchventil und Abwassersiphon je Wohneinheit.

### 10. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE und EVU Vorschriften ausgeführt. Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen Elektro - Versorgungsunternehmens. Der Hausanschluß wird im Kellergeschoß eingebaut. Im Bereich der Wohnungen werden sämtliche Leitungen unter Putz verlegt, im Keller sichtbar auf Putz.

Es ist eine ausreichende Anzahl von Brennstellen, Schaltern und Steckdosen vorgesehen. Schalter und Steckdosen werden nach Erfordernis unter Maßgabe einer nutzerfreundlichen Installation eingebaut.

Der Zählerschrank befindet sich im Untergeschoß mit den notwendigen Zählerplätzen. In jeder Wohnung befindet sich ein Unterverteiler mit den notwendigen Einbauautomaten sowie Potentialausgleich mit vorschriftsmäßiger Erdung in den Naßräumen.

## 11. Elektroeinrichtungen

### A) Wohnungen

#### Wohnungseingänge

1 Brennstelle, 1 Wechselschaltung, 1 Klingeltaster

#### Diele/Flur/Windfang

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 1 Steckdose, 1 Lätwerk, 1 Sprechanlage 1 Rauchmelder

#### Wohnzimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Antennendose, 1 Telefondose

#### Esszimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose unter Schalter,

#### Schlafzimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Antennendose, 1 Telefondose, 1 Rauchmelder

#### Küche

1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluß, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 Kühlschrankschaltdose, 1 Steckdose für Dunstabzug

#### Bad

1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Waschmaschinensteckdose, 1 Wannenerdung

#### WC

1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

#### Terrassen / Balkone

1 Wandbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Außensteckdose wasserdicht und abschaltbar

### B) Allgemeinbereiche

#### Hauseingang / Zugänge

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Wechselschalter in zweckmäßiger Anordnung, Sprech- und Briefkastenanlage vor der Eingangstüre

#### Treppenhaus je Geschoß

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Wechselschalter in zweckmäßiger Anordnung,

#### Kellerräume, Allgemeinräume

1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

#### Heizung

1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluß der Heizung, 1 Steckdose für Zirkulationspumpe

#### Waschraum

1 Steckdose für Waschmaschine je Wohneinheit, 1 Steckdose für Trockner je Wohneinheit

## 12. Fenster

Fenster und Fenstertürelemente sind isolierverglast (3-fach) sowie umlaufend versiegelt mit einem Glas-k-Wert von 0,8. Alle Flügel erhalten Gummilippendichtungen und Regenschutzschienen

Je Raum ist mindestens ein Dreh-Kippbeschlag vorgesehen. Die Größe der Fenster sind den Planvorlagen zu entnehmen.

**Hauseingangstüre** mit Drückerstange aus Edelstahl sowie 3-fach Verriegelung und elektrischer Türöffner. Neben der Haustüre sind Briefkastenanlagen mit Briefeinfwurf, Klingeldrucker und Sprechanlage für jede Wohnung vorgesehen

## 13. Innen- und Außensimse

Außenfensterbänke aus Aluminium natur eloxiert, 130mm breit. Innenfensterbänke aus Stein, Breite 25cm, Fensterbänke in Küche, Bad und WC sind gefliest.

## 14. Rolläden

Sämtliche Fenster (außer Schrägfenster) erhalten in den Wohngeschoßen elektrisch angetriebene Kunststoffrolläden mit wärmegeämmten Rolladenkästen.

## 15. Treppen

Stahlbetontreppen (schalltechnisch nach Vorschrift getrennt) mit Fliesenbelag, Edelstahlgeländer mit senkrechten Füllstäben und Handlauf.

## 16. Gipserarbeiten

### Innenputz

In allen Wohnungen werden die Wände mit Maschinenputz und Eckleisten verputzt, die Decken werden teilgespachtelt. In den Bädern und Naßräumen wird ein Kalkzementputz aufgebracht.

Alle Wohnräume sowie allgemeine Treppenhaus- und Flurwände erhalten einen mineralischen Edelputz, Feinkörnung 0,5-0,8mm auf 15mm Grundputz.

Das Mauerwerk in den Kellerräumen erhält einen abgefilzten Putz, Betonwände sind unverputzt.

### Aussenputz

Der Aussenputz besteht aus einem zweilagigen, mineralischen Aussenputz von Geländeoberkante bis zum Dach. Farbabstimmungen obliegt dem Architekten.

## 17. Estrich

In den Wohnräumen wird ein schwimmender Heizestrich mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung entsprechend Vorschrift eingebaut. Es werden Zement-Estriche verwendet.

Die Kellerräume erhalten eine Flügelglättung und Anstrich des Betonbodens.

## 18. Türen

**Wohnraumbtüren** mit Umfassungszargen und Türblatt aus Röhrenspanntüren aus Edelholz furnier (weiss oder Buche natur oder gleichwertiges) mit umlaufender Gummidichtung, eloxierte Leichtmetallbeschläge und Buntbartschloß mit Schlüssel.

**Wohnungseingangstüren** sind nach Vorschrift schallgedämmt und rauchdicht und erhalten eine 3-fach Verriegelung.

**Kellertüren** aus PVC-beschichtetem Türblatt mit Stahlumfassungszarge beziehungsweise feuerhemmende Türe nach Vorschrift. Die Kellerräume für die Wohnungen erhalten entsprechend den Kellertrennwänden aus Lattenrosten eine Türe aus Lattenkonstruktion mit Profilzylinderschloß.

**Feuerhemmende Stahltüren** mit Eckzarge zu allen Technik- und Heizungsräumen, sowie allen Verbindungstüren in den Brandabschnitten (Brandwand und Schleuse).

**Schließanlage** ohne Sicherungsschein in praktischer Schließfolge für Haustüre, Wohnungstüren, Nebenräume und Keller, 3 Schlüssel für jede Wohneinheit.

## 19. Fliesen

### Wandfliesen

In Bad sind Wände wandhoch gefliest, in Gäste-WCs 1,2m. In der Küche befindet sich ein ca. 60cm breites Fliesenband über der Arbeitsplatte, Spüle und Herd bis max. 5m Länge.

### Bodenfliesen

Bäder, Küchen und Windfang sind gefliest, wahlweise mit weißem Holzsockel.

Platten und Fliesen können nach Muster ausgewählt werden (Preis bis Euro 25,-/qm brutto unverlegt), Format bis 60x30cm. Cottofliesen oder ähnliche nur nach Rücksprache mit dem Bauträger.

## 20. Maler

Feinputzbelag bei Wand- und Deckenflächen in Wohnräumen und Gemeinschaftsräumen werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## 21. Bodenbeläge

In Wohnräumen wird ein für Fußbodenheizung zugelassener Parkett- oder Laminatboden Eiche oder Buche hell ausgelegt (Preis bis Euro 30,-/qm brutto unverlegt) sowie mit Sockelleisten versehen.

## 22. Balkone

Die Balkone werden vorschriftsgemäß abgedichtet und umlaufend mit einem Edelstahlgeländer versehen. Graue Betonplatten in Riesel verlegt bilden den Belag. Entwässerung mit Bodenablauf und Notspeier nach Vorschrift.

## 23. Carports

Massivcarports mit Betonrundstützen und Betondecke. Die Garagendecke wird nach Vorschrift abgedichtet und eingekiest, Entwässerung mit Falleitung und Notspeier nach Vorschrift. Die Parkierungsflächen werden dauerhaft markiert.

## 24. Barrierefreies Wohnen

Die Erdgeschoßwohnungen werden nach den Vorschriften der Landesbauordnung barrierefrei hergestellt. Neben der Eingangsaußentreppe wird ein elektrischer Rollstuhlhublift eingebaut.

## 25. Außenanlage

Die Außenanlage wird nach den Vorgaben des Architekten hergestellt und angelegt. Zugänge, Fußwege und Stellplätze werden mit Betonverbundsteinpflaster hergestellt, Grünflächen werden mit Rasen hergestellt, aufgelockert durch einzelne Bäume und Sträucher. Abschließbare, überdachte Fahrradstellplätze sowie Stellflächen für Müllcontainer werden in einem separaten Gebäude an der südlichen Grenze hergestellt.

## 26. Sonderwünsche

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung können gegen Aufpreis berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig vor Vergabe und Beginn der jeweiligen Handwerksarbeiten mit dem Verkäufer schriftlich abgeklärt werden. Für Sonderwünsche werden Regiekosten auf Nachweis, der sich ergebende Mehr- Minderpreis abgerechnet. Diese sind durch eine Vereinbarung mit dem Verkäufer gegenzuzeichnen. Diese Vereinbarung muß umgehend mindestens zwei Wochen vor Ausführung vorliegen. Werden vom Käufer andere Materialien, entgegen der Baubeschreibung, ausgewählt, so erstreckt sich die Gewährleistung des Verkäufers nicht auf diese Materialien. Durch Sonderwünsche verursachte Verzögerungen hat der Käufer zu vertreten. Die Ausführung von Sonderwünschen obliegt der Bauleitung.

## 27. Eigenleistungen

Der Käufer kann Eigenleistungen ausführen, wenn dies schriftlich vereinbart wird. Dies gilt auch für Leistungen, die nicht Vertragsgegenstand sind. Der Käufer erhält für Eigenleistungen eine Gutschrift. Für Eigenleistungen kann keine Gewähr und Haftung übernommen werden.

## 28. Sonstiges

Der Bauträger kann die vorgenannten Leistungen und Ausstattungen durch andere gleichwertige ersetzen, wenn dies aufgrund der Erkenntnis und Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint. Ebenso sind Konstruktionsänderungen bedingt durch Bau- oder DIN - Vorschriften vorbehalten.

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Raumteiler, Einbauküchen und sonstige Einrichtungsgegenstände dienen nur der Darstellung und sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Maßgeblich für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung.

Für Setzungen des Bodens im Bereich der dauerelastischen Wandanschlüsse wird keine Gewährleistung übernommen. Der Bewegungsprozess, der nach ca. 2 Jahren beendet ist, ist eine unumgängliche Folge der eingebauten Wärme- und Trittschalldämmung.

Für Setzungen bei den Terrassen und Zugangswegen wird keine Gewährleistung übernommen, auch nicht für kleinere Schwundrisse bei nichttragenden Wänden, Brüstungen etc.

## 29. Gewährleistung

Der Bauträger leistet Gewähr nach §13, Ziffer 1-6 VOB, Teil B. Außerdem ist der Bauträger zum Schadensersatz gegenüber dem Käufer verpflichtet, wenn ein wesentlicher Mangel die Gebrauchsfähigkeit des Hauses erheblich beeinträchtigt.

Darüber hinaus gehende Ansprüche gleich welcher Art, sind ausgeschlossen. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme des Objektes und dauert fünf Jahre auf das Bauwerk. Die Gewährleistungsansprüche von Subunternehmer können nach Abnahme oder Benutzung des Objektes vom Bauträger direkt an den Käufer abgetreten werden. Der Käufer kann nach seiner Wahl die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Erfüllungsgehilfen oder gegenüber dem Bauträger verfolgen.

Zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche ist mit der letzten Rate gemäß Zahlungsplan vom Auftragnehmer eine Bankbürgschaft einer deutschen Bank in Höhe von 5% der Auftragssumme an den Käufer auszuhändigen.

## 30. Bauzeit

Der Baubeginn kann frühestens nach Einholung der Baugenehmigung und Vorlage aller Baupläne (Werk- und Statikpläne) erfolgen. Die Bauzeit von 14 Monaten ab Baubeginn zur schlüsselfertigen Herstellung wird vom Bauträger garantiert. Witterungsbedingte Ausfallzeiten und Bauferien können die Bauzeit entsprechend verlängern. Das Datum der Bezugsfertigkeit wird im Kaufvertrag festgelegt.

## 31. Wohnungen (Kaufpreis gemäß gültiger Preisliste)

### EG Wohnung 1, Größe DIN 101,9 qm

Wohnen, Essen, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Speis, Abstellraum, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### EG Wohnung 2, Größe DIN 77,7 qm

Wohnen, Essen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Speis, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### OG Wohnung 3, Größe DIN 101,9 qm

Wohnen, Essen, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Speis, Abstellraum, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### OG Wohnung 4, Größe DIN 77,7 qm

Wohnen, Essen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Speis, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### DG Wohnung 5, Größe DIN 93,1 qm

Wohnen, Essen, 2 Kinderzimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Garderobe, Speis, Abstellraum, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### DG Wohnung 6, Größe DIN 72,5 qm

Wohnen, Essen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Speis, Balkon, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

### UG Wohnung 7, Größe DIN 74,7 qm

Wohnen, Essen, Kinderzimmer, Küche, Bad, Garderobe, Speis, Terrasse, Keller, Carport, zusätzlicher Stellplatz möglich

## 32. Bauträger

A&R Bau GmbH  
GF Bajram Xhemaili  
Oberdorferstraße 5  
88085 Langenargen  
Mobil: 0173 – 63 56 449  
Mail: info@ar-hausbau.de

## 33. Verkauf

Real Estate GmbH  
GF Lars Tschau  
Rieslingweg 12  
88709 Meersburg  
Mobil: 0152 – 21 84 49 61  
Mail: info@larstschau-realestate.de

## 34. Datum, Unterschrift

Langenargen, den

Bauträger:

Käufer: