



**Bau- und Leistungsbeschreibung**  
**der Fa. SWR GmbH**  
**Büro für Bauleitung und Projektsteuerung**

**Projekt: Wohnen & Leben in 78665 Frittlingen**  
**„Denkinger Straße 13“**

**„Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen“**

**1.0 Rohbau**

Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der EnEV-Energieeinsparverordnung Stand 2021

**1.1 Erdarbeiten**

- Baugrubenaushub im Bereich der Wohnanlage, der Tiefgarage und der Zufahrt einschl. Abfahren des überschüssigen Bodens und Herstellung des Grobplanums im Bereich der Baugrube.
- Das Grundstück wird modelliert

**1.2 Fundamente und Gründungssohle**

- Beton- bzw. Stahlbetonfundamente nach statischen Erfordernissen
- Fundamenterde nach VDE-Richtlinien
- Beton- bzw. Stahlbetonboden auf einer Kiesrollierung nach statischen Erfordernissen
- Tiefgarage mit Betonbodenplatte mit Epoxydharzbeschichtung

**1.3 Umfassungswände**

- Bereich gegen Erdreich: Beton- bzw. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Wohngeschosse: WÄRMEDÄMM-ZIEGELMAUERWERK, Dicke = 36,50 cm bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton, Dicke nach statischen Erfordernissen

**1.4 Tragende Innenwände**

- Wohngeschosse innerhalb der Wohnungen: ZIEGELMAUERWERK bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Treppenhausinnenwände und Wohnungstrennwände: Schallschutzmauerwerk, 24 cm stark, nach Vorgabe Statik



### 1.5 Nichttragende Innenwände

- *Wohngeschosse: Metallständerwände, 10 cm stark, einschl. tapezierfertiger Fugenspachtelung in Q2-Qualität*

### 1.6 Geschossdecken

- *Stahlbeton-Filigranplatten-Decken als glatte Fertigteildecke nach statischen Erfordernissen*

### 1.7 Dach

- *Stahlbeton-Filigranplatten-Decke nach statischen Erfordernissen*
- *Wärmedämmung als Flachdachdämmung*
- *Dacheindeckung mit Flachdachabdichtung*
- *Spenglerarbeiten in TITANZINK*
- *Flachdachabdichtungsarbeiten im Bereich der Flachdächer*
- *Flachdachabdichtungsarbeiten im Bereich der Balkone und der Dachterrassen mit Betonplattenbelag 40 x 40 cm Tea weiß im Rieselbett verlegt, es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Austrittes auf die Balkone und die Terrassen eine Stufe (Schwelle) bzw. ein Absatz entstehen wird. Grundlage für diese Ausführung bilden die Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes bzw. DIN 18195 `Bauwerksabdichtung gegen nicht drückendes Wasser`*
- *Flachdachabdichtungsarbeiten im Bereich der Tiefgaragendecke mit Flachdachbegrünung (Intensivbegrünung Rasen)*

## 2.0 Außenarbeiten

### 2.1 Fassade

- *Die Außenfassade erhält einen Grundputz mit eingefärbtem Oberputz, Oberflächengestaltung und Farbgestaltung nach Vorgabe*
- *Die Fassadenfarbgestaltung erfolgt in Absprache des Architekten und mit den zuständigen Behörden*

## 3.0 Wärme- und Schallschutz + Isolierung

### 3.1 Wärme- und Schalldämmung

#### Allgemein:

- *Fußböden in Wohnungen als schwimmender Anhydritestrich mit Dämmungsaufbau (Trittschall- bzw. Wärmedämmung)*
- *Fenster in den Wohngeschossen mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung*
- *Poroton-Wärmedämmmauerwerk*



### Wärmeschutz:

Wärmeschutzmaßnahmen nach Wärmeschutzberechnung des Fachingenieurs.  
Wärmeschutz nach der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung, Stand 2021.

### Schallschutz:

Schallschutzmaßnahmen nach Schallschutzberechnung des Fachingenieurs, Grundlage für die Ausführung der Wohnanlage ist die DIN 4109:1989-11, Ausführung erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 2

## 4.0 Ausbau

### 4.1 Verputz

#### Innenwandputz (Wohnungen):

- In allen Wohnräumen werden gemauerte Hochlochziegelwände tapezierfähig verputzt. In Bädern erhalten die Wände einen Verputz bzw. Untergrund, der für die Anbringung von Fliesen geeignet ist.

#### Decken (Wohnungen):

- Deckenuntersicht mit Feinspachtelung

#### Treppenhaus:

- Reibputz als mineralischer Edelputz, Farbe weiß

#### Kellerräume, Technikraum, Schleuse, Tiefgarage:

- Abgefilterter Grundputz auf Mauerwerk mit weißem Farbanstrich
- Betonwände mit weißem Farbanstrich

### 4.2 Fenster

- Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen aus Kunststofffenstern mit Mehrkammerprofilen mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung, jeder nach außen liegende Raum erhält mindestens einen Lüftungsflügel mit einem Dreh-Kipp-Beschlag, sonst Drehflügel und teilweise feste Verglasungen
- Fälze und Lippendichtung, verdeckte Einhandbeschläge mit weißen Oliven
- Farbe außen anthrazit, Farbe innen weiß, nach Farbkonzept
- Im Erdgeschoss werden alle Fenster und Fenstertüren die ebenerdig zugänglich sind, zusätzlich mit Sicherheitsbeschlägen in Widerstandsklasse 1 (Sicherheitsstufe RC 1 N (WK1)) ausgeführt. Hierbei werden sowohl die Griffseite als auch die Bandseite oben und unten mittels eines Sicherheitsschließstückes und Sicherheitsschließzapfens gesichert.



- *Einbau von Fensterfalzlüfter in Mitteldichtung, Einschl. der notwendigen Flügellüfterdichtung (FLD) und der notwendigen Blendrahmeneinströmdichtung (BED)  
Pro Fensterflügel/Zimmer 1 Paar Falzlüfter FFL für Mitteldichtung*

#### 4.3 Fensterbänke

##### Fensterbänke Innen:

- *Auf gemauerten Brüstungen mit Serrizzo-Granitfensterbänken  $d = 2 \text{ cm}$ , in Bädern und Küchen werden die Fensterbrüstungen gefliest wie die Wandflächen*
- *Bei Granit handelt es sich um Naturmaterial, welches unterschiedlich strukturiert ist.*

##### Fensterbänke Außen:

- *In Aluminiumprofilen mit seitlichen Aufkantungen und Tropfkanten, Farbe anthrazit*

#### 4.4 Rollläden

- *Fenster und Fenstertüren in Schlafzimmern, Bädern, Küchen und im Wohn- und Essbereich erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischer Bedienung*
- *Kunststoffbehangfarbe in grau*
- *Im Treppenhaus, Kellerräumen, Abstellräumen, Gäste-WC's, Fluren und Dielen kommen keine Rollläden zur Ausführung*
- *Alle Rollladenelemente in den Wohnungen werden mit mechanischen Aufschiebsicherungen als Einbruchhemmnis ausgestattet.*
- *Dachgeschoss: Ausführung mit Außen-Raffstore-Anlagen mit elektrischer Bedienung im Bereich der Wohn- und Esszimmer.*

#### 4.5 Hauseingangsanlagen

- *Hauseingangsanlage als einbrennlackierte Alukonstruktion mit Isolierverglasung, mit VSG-Sicherheitsglas, Stoßgriff in Edelstahl, elektrischer Türöffner, Obertürschließer, Profilzylinderschloss, Safe-Matic-Haustürschloss selbstschließend*

#### 4.6 Treppe

- *Die Innentreppe wird mit einer Stahlbeton-Fertigteiltreppenanlage ausgeführt.*
- *Die Treppenstufen, die Treppenpodeste sowie die angrenzenden Flurbereiche erhalten einen Natursteinbelag aus Serizzo-Granit mit dazu passenden Sockelplatten.*
- *Das Treppengeländer wird mit einem Stahlstaketengeländer einschl. separatem Edelstahlhandlauf ausgeführt*



#### 4.7 Allgemeine Räume

##### Kellerräume, Technikräume, Schleusen, Flure im Untergeschoss:

- Fußböden erhalten einen wischfestem Anstrich, Umfassungswände und Decken einen weißen Anstrich.

#### 4.8 Einbruchhemmende Ausstattungen

- Rollläden, an Fenstern und Fenstertüren mit Rollladensicherung
- Fenster mit Kipphebelsicherungen
- Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelungen und mit Türspion
- Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss die ebenerdig zugänglich sind, zusätzlich mit Sicherheitsbeschlägen in der Widerstandsklasse 1 (WK1)
- Hauseingangstüranlage mit Sicherheitsglas und mit selbstschließendem Safe-Matic-Haustürschloss
- Türsprechanlage mit Kamera

#### 4.9 Tiefgarage

- Alle sichtbaren Wand- und Stützteile werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.
- Der Abschluss der Tiefgarage wird mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor ausgeführt.
- Boden- und Sockelbeschichtung mit einer Epoxydharzbeschichtung 2-lagig

#### 4.10 Schlosserarbeiten

##### Treppengeländer – innen: (Treppenhaus):

- Stahlgeländerkonstruktion, Stahlumfassungsrahmen aus Rundrohr mit senkrechten Stahlstaketen gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Edelstahlhandlauf

##### Brüstungs- und Balkongeländer – außen:

- Balkongeländer in verzinkter Stahlkonstruktion, Geländerfüllungen mit Aluprägeblech, gemäß den bautechnischen Vorschriften, einschl. Edelstahlhandlauf
- Tiefgaragenabschlussgeländer in verzinkter Stahlkonstruktion, Geländerfüllungen mit senkrechten Stahlstaketen gemäß den bautechnischen Vorschriften
- Brüstungen massiv gemauert und verputzt in Teilbereichen gem. Ansichtsplänen

##### Schließanlage:

- Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Kellerabstellräume und Türen zu Allgemeinbereichen (Treppenhäuser, Kellerflure, Garage) sind in einer Schließanlage zusammengefasst. Profilzylinder-Sicherheits-Schließanlage, Markenfabrikat

Briefkasten:

- In Kombination mit Türkamera mit schwarz-weiß-Monitor, Türsprech- und Klingelanlage, im Bereich der Hauseingangstüre eingebaut

Glasvordach:

- Glasvordach im Bereich des Haupteinganges

Wohnungskeller:

- Die Kellertrennwände werden mit einem verzinktem Kellertrennwandsystem ausgeführt.

**5 Haustechnik****5.1 Heizungsanlage**Heizsystem:

- Holz-Pellets-Heizungsanlage mit Fußbodenheizung

Heizflächen:

- Fußbodenheizung bestehend aus kompletter Wärme- und Trittschalldämmung für Fußbodenaufbau, Randdämmstreifen, Heizrohrträgerplatte mit Folie, Fußbodenheizrohr, die Regelung erfolgt über Einzelraumthermostate mit Stellmotor

Wärmeverbrauchs- und Wasserverbrauchsmessung:

- Die Messung des Wärmeverbrauches erfolgt jeweils über einen Wärmemengenzähler, der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnungen ermittelt. Dieser Zähler befindet sich im Heizungsverteiler in der Wohnung. Die Zähler sind nicht enthalten.
- Die Messung des Warmwasser- und des Kaltwasserverbrauches erfolgt über Wasserzähler der den Gesamtverbrauch der jeweiligen Wohnungen ermittelt. Diese Wasserzähler befinden sich in der Wohnung. Die Wasserzähler sind nicht enthalten.

**5.2 Sanitäre Anlagen**Entwässerung:

- Sämtliche innerhalb des Gebäudes verlaufenden Abwasserleitungen für Schmutz- und Regenwasser, Sammel- und Fallstränge werden in SML- sowie PE-Rohren verlegt.

Bewässerung:

- Rohrleitungen mit Zubehör für die Verlegung der Kaltwasseranlagen, Warmwasserverteiler und Steigleitungen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten Speicherboiler in der Heizzentrale.

Armaturen:

- Sämtliche Armaturen, wie Absperrventile und Druckminderventile, Schallschutzklasse 1. Alle Armaturen mit DVGW-Prüfzeichen.

Dämmung:

- Warm- und Kaltwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust bzw. Kondensbildung und Körperschallübertragung nach EnEV(Energiesparverordnung) isoliert.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:Duschen mit Bodenablauf:

- Die Duschen werden mit Fliesen und Duschrinne ausgeführt, Geberit Duschrinnen Rohbauset CleanLine d50 H90, Geberit Duschrinne CleanLine 20 30-130 cm, Metall gebürstet/Metall poliert, Unterputz-Grundeinheit Hansabluebox ohne Vorabsperrung mit 1/2" Anschlüssen, Funktionseinheit Hansaavantis Style NEU für UP-Brausebatterie verchromt, Hansgrohe Brausegarnitur Croma 100 Multi mit Stange 90 cm HB3 u. Schlauch verchromt, Wandanschlussbogen m. selbstdicht. Anschlussgew. (ASAG) ohne Rückflussverhinderer, Cara Badetuchhalter 600 mm verchromt
- Die Grundform der Duschen ist teilweise unterschiedlich. Grundsätzlich ist die Form der Duschen rechteckig bzw. quadratisch, sofern Bäder und Duschen mit solcher ausgestattet sind.

Duschkabinen:

- Duschkabine bzw. Türe bei gefliesten Seitenwänden , als Echtglaselemente, Rahmenprofile in Silber
- Pendeltür b:100-120 cm, h: 200 cm, Glas Echtglas Klar, Profile silber
- Seitenwand b:100 cm, h: 200 cm, Glas Echtglas Klar, Profile silber

Waschtisch Bad:

- Cara Waschtisch 60 x 46 cm, weiß, Einhandmischer Hansaavantis Style Neu, Eckventile, Röhrensifon, Befestigungssatz, Cara Handtuchhalter 446 mm verchromt, Kristallspiegel 80 x 60 cm

Waschtisch Gäste-WC:

- Cara Handwaschbecken 50 x 42 cm, weiß, Einhandmischer Hansaavantis Style Neu, Eckventile, Röhrensifon, Befestigungssatz, Cara Handhaken klein 35 mm verchromt, Kristallspiegel 60 x 50 cm

WC-Becken:

- Cara Wand-Tiefspül-WC weiß 6-Liter, als Wandhänge-WC, WC-Sitz mit Deckel weiß, Abdeckplatte Geberit Sigma 01 weiß, Cara Papierhalter mit Deckel verchromt

Allgemein:

- Die Ausführung der Einhebelmischer für Bade- und Duschwanne sowie Waschtische erfolgt verchromt, Handtuchhalter und Badetuchstangen verchromt
- Fabrikat Armaturen: Hansaavantis Style Neu
- Fabrikat Keramik: Cara
- Je nach Wohnungstyp ist die Anzahl der Einrichtungsgegenstände unterschiedlich. Die Ausstattung richtet sich nach den Eintragungen in den Baugesuchsplänen, in Verbindung mit den Werk- und Projektierungsplänen.

Waschmaschinenanschluss:

- Als Aufputzgeräteventil, Fertigablauf für Waschmaschine, Anschluss im Bad in der Wohnung

Küche:

- Die Küchenabflussleitung sowie Kalt- und Warmwasserzuleitung endet bauseitig am Installationsschacht bzw. an der Wandoberfläche, einschl. der Eckventile. Die Weiterführung der Anschlüsse an den jeweiligen Standplatz von Spüle oder Geschirrspülmaschine ist im Zuge der Kücheneinrichtung als Aufputzinstallation durch den Nutzer zu erbringen. Die Entlüftung ist im Umluftverfahren möglich. Alle Küchen sind durch Fenster natürlich be- und entlüftbar.

5.3 Elektro Installation

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen E-Werkes. Der Hausanschluss wird im Untergeschoss installiert. Die Installation wird den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des E-Werkes entsprechend ausgeführt.

Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler sowie Unterverteiler im Flur/Diele. Für den Allgemeinstrom (Kellerflur, Treppenhaus, Heizung, Außenbeleuchtung) werden separate Gemeinschaftszähler eingebaut.

Die Leitungsinstallation wird in Mantelleitung NYM, teils in Leerrohr unter Putz verlegt, in Keller-, Technikräumen und Garagen als Aufputzinstallation.

Für die einzelnen Bereiche ist folgende Installation vorgesehen:

Tiefgarage:

- Deckenbrennstellen einschl. Beleuchtungskörper mit Bewegungsmelder

Keller-Abstellraum für Wohnungen:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter



Technikraum:

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenbrennstelle, einschl. Beleuchtungskörper, und 1 Steckdose unter Lichtschalter,

Treppenhaus-Hauseingang:

- Beleuchtungskörper mit Präsenzmelder im Treppenhaus

Wohn-Esszimmer (zusammen als 1 Raum)

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechsel- bzw. Ausschalter, 1 Steckdose unter Schalter beim Durchgang von der Diele zum Wohnzimmer, 2 Doppelsteckdosen, 2 Einzelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose

Balkone/Terrassen:

- 1 Brennstelle mit Beleuchtungskörper, vom Wohnraum aus schaltbar, sowie 1 FR-Steckdose von innen schaltbar

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Aus- bzw. Wechselschalter, 1 Steckdose unter Schalter beim Durchgang bzw. Türe zur Diele, 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich, 1 Anschlussleitung für Hängeschrankbeleuchtung, 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, 2 Steckdosen für Kühlschrank und Gefrierschrank, 1 Herdanschluss, 1 Backofenanschluss, 1 Steckdose für Dunstabzug

Diele:

- 1 Tasterschaltung mit 1 bzw. 2 Deckenbrennstellen, 1 Steckdose unter Taster, 1 Doppelsteckdose neben der Telefonanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose, 1 Klingel- und Türsprechanlage mit Kamera und mit Haustüröffner

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose unter Schalter

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter (vom Bett aus), 1 Steckdose unter Schalter an der Tür, 3 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose

Zimmer/Gast:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschlussdose, 1 Telefonanschlussdose:

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Wandleuchtenanschluss für Spiegelleuchte mit Ausschalter, 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch, Badinstallation über Fehlerstromschutzschaltung (Fi) gesichert

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose

TV-Anschluss:

- Kabelanschluss über Unity Media falls vorhanden, ansonsten mit Gemeinschafts-Sat-Anlage
- Jede Wohnung erhält 1 fertig installierte TV-Anschlussdose im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern

Telefonanschlüsse:

- Die Kommunikationsleitungen werden gleich mit eingezogen, die Telefondosen angeschlossen und mit Abdeckrahmen vorgesehen
- Jede Wohnung erhält 1 fertig installierte Telefon-Anschlussdose
- In jedem Elternschlafzimmer und Kinderzimmer kann problemlos ein Telefon-Anschluss nachgerüstet werden, da zu diesen Räumen Leerrohre verlegt und je 1 TV-Anschluss-Leerdose installiert wird

Türsprechanlage:

- Türmonitor mit Kamera und Sprechanlage mit einer Sprechstelle in der Diele, als Gegensprechstelle zur äußeren Sprechstelle am Hauseingang, mit elektrischem Türöffner

Erdungsanlage:

- Fundamenterder und Schutzmaßnahmen mit Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften

Allgemein:

- Die elektrische Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt ohne Beleuchtungskörper
- Schalter und Steckdosen mit dazu gehörenden Abdeckungen als Großflächenschalterprogramm, Fabrikat Gira oder gleichwertig, Farbe reinweiß
- Jede Wohnung erhält einen eigenen Stromzähler, wobei der den jeweiligen Wohnungen zugeordnete Kellerabstellraum und zugeordnete Garage ebenfalls über den entsprechenden Zähler abgerechnet werden.
- Die Anzahl der Anschlüsse, Steckdosen und Schalter ist je nach Wohnungstyp unterschiedlich
- Die Steckdosen innerhalb der Wohnungen sind grundsätzlich über Leitungsschutzschaltung gesichert
- Die Rauchmelder in den Wohnungen sind nicht enthalten

5.4 AufzugsanlageAufzug:



- *Ausführung mit einem Personenaufzug, behindertene geeignete Ausführung, gemäß Planung.*

## 6.0 Innenausbau

### 6.1 Maler- und Tapezierarbeiten

#### Decken innen (Wohnungen):

- *Tapeziert mit Raufaser – Mittlere Struktur, Anstrich Farbe weiß*

#### Wände innen (Wohnungen):

- *Geputzte Wände mit Raufasertapete – Mittlere Struktur, mit Innendispersion scheuerfest, Farbe weiß*
- *Bad- und WC-Wände oberhalb der Fliesen mit Edelputz, Farbe weiß*

#### Metallteile Innen:

- *Oberflächenbehandlung entsprechend Farbkonzept*

#### Kellertüren zu Allgemeinräumen:

- *Stahlzargen mit Kunstharzlack, feuerhemmende Stahltürblätter lackiert wie Stahlzargen sonstige Türblätter endfertig mit Oberflächenbeschichtung*

#### Kellerwände, Garagenwände und Technikräume:

- *werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen*

#### Kellerboden:

- *Flügelgeglättete Oberfläche, gestrichen*

#### Treppenhaus:

- *Wandflächen mit Reibputz, Farbe weiß, Deckenuntersichten (Podeste und Treppenläufe) mit weißem Streichputz/bzw. Raufaser weiß*

*Bei den nachfolgend aufgeführten Innenausbau-Gewerken, können die Käufer im Rahmen der gegebenen Auswahlmöglichkeiten die Ausführung selbst festlegen.*

### 6.2 Wohnungstüren

#### Wohnungsabschlusstüren:

- *Stahlumfassungszargen, 3-seitiger Doppelfalzdichtung und Bodenanschlussprofil, Türblätter schichtverleimt, unten mit absenkbarer Schalldichtleiste, Türelement mit*



*Profilzylinderschloss, Türblätter Farbe weiß, Zargen lackiert, Wechseldrückergarnitur (innen: Drücker, außen: Knauf) nach Mustervorlage, Dreifachverriegelung, Türspion*

Innentüren:

- *Sämtliche Innentüren mit Holzzargen und 3-seitigem Dämpfungsgummi, Türblätter und Zargen weiß beschichtet, Einsteckschloss mit Buntbartschlüssel, Drückergarnitur nach Mustervorlage, Bad-Türen erhalten eine Verriegelungsgarnitur*

Kellertüren zu Allgemeinräumen:

- *Kellertüren mit Stahltüren, Metalldrückergarnitur, die Türen zu den jeweiligen Kellerabstellräumen erhalten Profilzylinder, gleichschließend mit Wohnungseingangstüre.*

6.3 Wand- und Badfliesen

Bad:

- *In Bädern werden die Wände umlaufend auf 1,20 m Höhe, im Duschbereich auf 2,50 m Höhe und der Boden gefliest, Vormauerungen nach Erfordernis*

Gäste-WC:

- *In Gäste-WC werden die Wände umlaufend auf 1,20 m Höhe und der Boden gefliest, Vormauerungen nach Erfordernis*

Allgemein:

- *Zur Auswahl stehen FLIESEN nach Wahl (Materialpreisklasse bis 40,- Euro/m<sup>2</sup>/einschl. Mehrwertsteuer), gerade Verlegung, Formatgröße bis 30 x 60 cm*
- *Hinweis zu Verlegearbeiten: Sollten großformatige und rektifizierte Fliesen, bzw. kleinformatige Mosaikfliesen im Wand- und Bodenbereich zur Ausführung kommen, dann entstehen Mehrkosten.*

6.4 Bodenbeläge

Sämtliche Räume innerhalb der Wohnungen mit Ausnahme der Bäder, WC's :

- *Ausführung mit Eichefertigparkett, Parkettboden Eiche 15 Fertigparkett Monopark, nach Mustervorlage, einschl. umlaufender Holzsockelleisten, nach Wahl*
- *Alternativ: Ausführung mit Vinylbodenbelag, Gerflor Creation 30 Artline nach Mustervorlage, einschl. umlaufender Sockelleisten, nach Wahl*



## 7.0 Außenanlagen

- Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen ist der behördlich genehmigte Freiflächengestaltungsplan.
- Zugangswege: Ausführung mit Pflasterbelag nach Außenanlagenplanung
- Grünflächen: die Grünflächen werden humusiert und mit Rasen angesät
- Tiefgaragendecke mit intensiver Dachbegrünung (Rasen)

## 8.0 Abwicklungstechnische und sonstige Erläuterungen

### 8.1 Grundlagen der Planung und Bauausführung

Grundlagen der Planung und Bauausführung bilden die gesetzlichen Bestimmungen, die einschlägigen baurechtlichen Verordnungen, Richtlinien, DIN-Normen und anerkannten Regeln der Bautechnik.

Grundlage für die Ausführung des Wärmeschutzes bildet die aktuelle EnEV-Energieeinsparverordnung (Stand Bauantragsstellung)

Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne im Maßstab 1:100, die Werkpläne im Maßstab 1:50 und diese Baubeschreibung. Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung. Die Änderungen werden im Einzelfall mit dem Käufer der Wohnung abgestimmt.

Grundsätzlich werden dem Käufer seitens der Verkäuferin im Zusammenhang mit dem Kaufvertragsabschluss oder unmittelbar danach jeweils eine Fertigung des Werkplanes der Wohnung ausgehändigt. Diese Unterlagen bilden die Grundlagen der Bauwerkerrichtung.

Eine Änderung der Bauausführung ist in Abstimmung mit der Bauherrschaft bei behördlichen Auflagen jederzeit möglich. Dasselbe gilt, soweit aus Gründen der Bautechnik oder bei Bekanntwerden neu entwickelter oder technisch verbesserter Baumaterialien eine Änderung sinnvoll erscheint, ohne dass dadurch der Wert oder die Tauglichkeit der Wohnung oder des Gemeinschaftseigentums beeinträchtigt werden.

### 8.2 Material- und Farbfestlegung

Die endgültige Gestaltung, Detailausbildung und Farbgebung von Fenstern, Fassaden, Dachteilen, Treppenhäusern, Kellerbereiche, Balkonen, Terrassen und Außenanlagen bleiben – soweit diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen – dem Bauträger in Abstimmung mit dem planenden Architekten und der zuständigen Behörde vorbehalten.



*Im Zweifelsfalle bestimmt der Architekt als sachkundiger Dritter diese Leistung nach eigenem Ermessen.*

### 8.3 Einrichtungsgegenstände

*Die in den Plänen eingezeichneten Möbel sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar, es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.*

### 8.4 Werbung

*Die Verkäuferin ist berechtigt, während der Bauzeit und bis alle Wohnungen verkauft sind, die Baustelle zu Werbezwecken zu nutzen, Bau- und Werbeschilder aufzustellen und Besichtigungen durchzuführen.*

### 9.0 Gebühren und Kosten:

*Die Vermessungskosten für Lageplan, Höhenangaben, Ausstecken der Baugrube und einmessen des Schnurgerüstes, Honorarkosten für den Architekt, statische Berechnung und alle technischen Projektanten sind im Kaufpreis enthalten.  
Die Katastervermessung erfolgt im Nachgang nach Gesamtfertigstellung der Baumaßnahme und wird mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet.*

*Stand: 25. Januar 2022*