

Bau- und Leistungsbeschreibung

Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit TG 71397 Leutenbach In der Steige 5 Flurstück 71 Grundstücksgröße ca. 722 m ²
Bauträger:	MA Wohnbau GmbH Neustadter Hauptstraße 35 71336 Waiblingen
Planung:	Architekturbüro AK Max Eyth Straße 30 70736 Fellbach

Allgemeines:

Die MA Wohnbau GmbH errichtet in der, In der Steige 5 ein Mehrfamilienhaus mit einer Tiefgarage in einzigartiger Lage.

Im Untergeschoss sind die Abstellräume der Wohnungen, der Wasch-/Trockenraum sowie der Heizraum und Fahrradabstellraum vorgesehen. Der Aufbewahrungsort für die Wertstoffbehälter ist nahe der Straße angeordnet.

Innerhalb des Hauses verbindet ein Fahrstuhl die Ebenen 0 bis 3 mit allen Wohngeschossen bis zur Wohnungseingangstüre, die Wohnungen sind allesamt stufenlos erreichbar.

Ein kleiner Kinderspielplatz ist für die Hausgemeinschaft vorgesehen.

Bei der Auswahl und Festlegung der Baumaterialien wird großer Wert auf Qualität und technisch bewährte Produkte gelegt.

Die Bauausführung des Mehrfamilienhauses basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang. Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), den Bestimmungen für den Schallschutz (DIN 4109), sowie den Bestimmungen für EEWärmeG (Erneuerbare Energien Wärme Gesetz) und den Wärmeschutz (EnEV 2016).

Eventuell erforderlich werdende Änderungen aus architektonischen, behördlichen oder technischen Gründen bleiben dem Hersteller vorbehalten. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Erschließung:

Im Kaufpreis enthalten sind:

Die Kosten für die Ersterschließung des Bauvorhabens trägt der Bauträger, ferner alle nichtöffentlichen Erschließungsmaßnahmen wie Gas- Wasser- und Stromanschluss, Kanalanschluss und soweit möglich TV-Kabelanschluss bis zum Übergabepunkt im Gebäude, ansonsten wird eine gemeinschaftliche Parabolantenne eingebaut.

Ingenieurleistungen:

Im Kaufpreis enthalten sind sämtliche Architektur- Bauleitungs-, Statik- und Prüfstatik Honorare, Vermessungsgebühren, Baugesuchs- und Abnahmegebühren. **Nicht enthalten sind die Gebühren für die Katastervermessung und Katasterfortführung, zu denen der Kostenbescheid nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums ergeht.**

Der Baugrund wird auf der Grundlage eines von dem Bauträger ausgewählten Geologen beurteilt.

Entwässerung:

Wir verlegen eine Drainage mit Spülöffnungen an geeigneten Stellen. Die Anzahl der Spülöffnungen wird nicht nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ausgeführt, die Ausführung richtet sich ausschließlich danach, dass sich die Drainageleitungen bezogen auf den Wasserfluss optisch gut kontrollieren und mit einer elektrischen Rute reinigen lassen. Wir stellen den Anschluss der Hauptkanalleitung an den öffentlichen Kanal her, wobei, sofern möglich, der bislang vorhandene Hauskanalanschluss verwendet wird.

Die Hausentwässerungsröhre im Gebäude und dort innerhalb den Wohnungen, werden in schalldämmender Ausführung verlegt.

Betonarbeiten:

Die Außenwände im Untergeschoss und auch in anderen Geschossen werden, soweit statisch erforderlich, meist in Beton, ebenso einzelne Wohnungstrennwände und Tragwände, sowie tragende Pfeiler und Säulen ausgeführt. Ausführung der Außenwände im UG-Bereich als WU-Beton.

Die Decken werden in Ortbeton oder, sofern statisch möglich, vorwiegend als sogenannte Halbfertigteildecken mit auf beton hergestellt. Die Decken- und Wandstärken richten sich ausschließlich nach konstruktiven Erfordernissen bzw. nach den Berechnungen des Statikers.

Die Art der Betonoberflächen (z.B. unbehandelte Oberflächen, Sichtbeton oder gestrichen und oder nur verputzt) unterliegt, soweit sie nicht durch nachfolgende Leistungsbeschreibung geregelt ist, dem Gestaltungswillen des Architekten und kann vom Bauträger nach billigem Ermessen bestimmt werden. Innerhalb der Garagen wird keine besondere Oberflächenbeschaffenheit an Wänden und Decken geschuldet.

Für Maßtoleranzen bei Beton- und Mauerwerksarbeiten gilt das Regelwerk die DIN 18202 „Maßtoleranzen im Hochbau“, auch im Hinblick für den optischen Bereich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer.

Kelleraußentreppen sind als Betonfertigläufe und oder Betonblockstufen auf entsprechendem Untergrund ohne weiteren Oberbelag geplant mit einem leichten Gefälle nach vorne geneigt.

Außenmauerwerk: Das Außenmauerwerk wird in Kalksandsteinmauerwerk, oder, sofern statisch oder konstruktiv erforderlich, in Beton, je mit einem Wärmeverbundsystem (WDVS) gegen nicht vom Erdreich berührte Flächen hergestellt. Diese Ausführung kombiniert die gute Wärmedämmung mit einem entsprechenden Schallschutzwert sowie eine gute Wärmespeicherfähigkeit der Außenwände. Dadurch kann ein gutes Wohnklima gefördert werden.

Die Wärmedämmung der vom Erdreich berührten Flächen erfolgt mittels Perimeterdämmung oder einer sonstigen, für diesen Einsatz geeigneten Wärmedämmung.

Die Stärke der Wärmedämmung ergibt sich – abweichend zu den gesetzlichen Regelungen, wonach der Abnahmezeitpunkt maßgeblich ist – aus den zum Zeitpunkt der Vorlage des Baugesuchs an die Baugenehmigungsbehörde gültigen Bestimmungen und den Vorgaben der Energieeinsparungsvorschriften.

Innenwände: Nichttragende Innenwände sowie Installationswände werden mit Gipsdielen hergestellt. Es können auch Metallständer- oder Konstruktionswände ausgeführt werden insbesondere in den Sanitärräumen. Hierbei werden auch Konstruktionswände aus Metall-Gipskonstruktion als Installationswände für Schächte und Vormauerungen oder auch z.B. unterhalb von Dachschrägen eingebaut.

Bei den Installationswänden können sich Vormauerungsstärken (z.B. Ablageflächen oder Wandvorlagen) bis 24 cm Tiefe ergeben. Sockelausbildungen bis 20 cm Höhe, in den Bädern, Duschbädern, Toiletten und in den Küchen sind hinzunehmen, auch wenn diese nicht im Verkaufsprospekt oder Arbeitsplan ersichtlich sind. Man erreicht bei Verwendung von Sockeln einen sauberen Estrichanschluss und damit verbunden, die erforderliche Schallentkoppelung der Rohrleitungen.

Flachdach: Das Gebäude erhält ein Sattel und Flachdach. Die Ausführung erfolgt je nach statischen Erfordernissen als Holz Konstruktion. Das Sattel Flachdach erhält eine Wärmedämmung und wird bituminös abgedichtet. Oberhalb der Abdichtung erhält das Flachdach eine extensive Begrünung. Je nach Planung werden Dachfenster der Marke Velux o. glw. eingebaut.

Abdichtung: Es wird darauf hingewiesen, dass auf Abdichtungsflächen mit Erdüberdeckung nur Pflanzen angebracht werden und unterhalten werden dürfen, die die Abdichtungen nicht angreifen. Insbesondere gilt dieser Hinweis für die Zeit nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums.

Alle Abdichtungsflächen dürfen von dem Bauträger entgegen der DIN-Vorschriften als Sonderkonstruktion auch unter 2% bis 0% Gefälle hergestellt werden. Auf die Dichtheit hat dies jedoch keinen Einfluss. Dies gilt insbesondere auch für Balkon- und Loggien Flächen, damit der Oberflächenbelag nahezu eben verlegt werden kann. Sofern in der Arbeitsplanung ein Gefälle geplant ist, wird das ausgewiesene Gefälle hergestellt.

Ausreichend viele Dach ab- und Überläufe gewährleisten einen sicheren Wasserabfluss.

Bei Fensteranschlüssen an Balkonen, Terrassen, Türen etc. kann der Bauträger die nach DIN 18195 vorgeschriebenen Mindestanschlusshöhen unterschreiten, um hinderliche und meist unschöne Türschwellen zu vermeiden. Die Dichtheit der notwendigen Abdichtung bleibt dadurch unberührt.

Die Fensteranschlüsse werden mit Kemperol oder gleichwertig angedichtet. An allen Kemperol Anschlüssen kann auf ein zusätzliches Schutzprofil aus Blech verzichtet werden.

Alle Abdichtungsarbeiten werden hinsichtlich der Materialbeschaffenheit und Detailplanung durch den Architekten bestimmt.

Klempnerarbeiten: Die Klempnerarbeiten werden in Titanzinkblech, Uninox, Aluminium oder beschichtetem Aluminium frei nach dem Gestaltungswillen des Bauträgers ausgeführt. Blechdachdeckungen, Dachattiken, Verwahrungen oder Mauer Abdeckungen können in metallic Natur oder farbig beschichtet hergestellt werden.

Schlosserarbeiten: Die Balkongeländer werden in einer Edelstahl- Metall oder Belieben des Bauträgers mit einem Edelstahlhandlauf gemäß Detailplanung ausgeführt.

Innerhalb des Treppenhauses wird ein gestrichenes, dem Treppenhausinterieur angepasstem Stahlgeländer eingebaut, die Handläufe sind stets aus Edelstahl.

Die sonstigen Geländer Konstruktionen im Freien werden in Aluminium evtl. auch farbig beschichteten Stahl oder in Edelstahl ausgeführt. Die Auswahl obliegt dem Bauträger.

Die Gestaltung der Balkon- und sonstigen Geländer obliegen dem freien Gestaltungswillen des Bauträgers. Die entsprechenden Detailpläne können gerne zur Einsichtnahme auf Verlangen vorgelegt werden.

Evtl. Auflagen der Baurechtsbehörde müssen berücksichtigt werden, deshalb können sich optische Änderungen ergeben.

Die Wohnungen und die Gebäude erhalten eine Schließanlage mit Sicherungsschein, so dass der Wohnungsschlüssel auch für den Kellerraum sowie alle sonstigen Gemeinschaftsräume verwendet werden kann.

Die Abstellraumtrennwände werden, sofern diese nicht gemauert oder mit Gipsdielenwänden hergestellt sind, in einem leichten Trennwandsystem mit geschlossenen Verbundplatten beschichtet hergestellt, mit einem oberen und unteren Lüftungsabstand zur Decke und Fußboden.

Die Briefkasten- und Klingelanlagen an den Häusern werden mit einer TV-Kamera ausgeführt.

Die Lichtschachtröste sind verzinkt und werden mit einer Kettensicherung ausgestattet.

Treppenhaus:

Das Treppenhaus erhält wie in den Schlosserarbeiten beschrieben ein formschönes, zum Haus passendes Treppengeländer.

An den Treppenhauswänden wird ein leicht strukturierter Wandputz in der Körnung von etwa 2 mm aufgebracht und hell gestrichen.

Das Treppenhaus erhält einen Naturstein- oder Granit nach Wahl und dem gestalterischen Gesamtkonzept des Bauträgers.

Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Ein Fahrstuhl bringt Sie in die jeweils gewünschte Etage.

Insgesamt legen wir Wert auf ein transparentes und gut ausgestattetes Treppenhausinterieur als Visitenkarte des Wohnhauses.

Gipsarbeiten:

Die Wohnräume erhalten einen Wandputz mit Ausnahme Gipsdielenwände bzw. Konstruktionswände mit Gipskartonbeplankung, diese werden tapezierfähig gespachtelt. Die Decken in den Wohn- und Aufenthaltsräumen werden verputzt oder tapezierbar gespachtelt. Alle Spachtelungen, auch der verputzten Wänden und Decken, Gipsdielen, Herstellen der entsprechenden Trenn- und Bewegungsfugen sowie alle notwendigen Arbeiten, die für ein sauberes tapezieren Voraussetzung sind, gehören in der finalen Ausführung zu dem Gewerk Malerarbeiten, nicht in den Bereich der Gipsarbeiten.

Ausgenommen von den Gipsarbeiten sind die Innengaragenwände, der Heizraum, die Kellerräume und sonstige Nebenräume außerhalb der Wohnungen, Schleusen und Verteilerräume, Lager und Technikraum, da hier meist ein Schalbeton oder Fertigteilbetonwände eingesetzt werden.

Bei Übergängen von unbeheizten Wand- und Deckenflächen werden nach Statiker Angaben entsprechenden Dämmmaßnahmen in entsprechender Dämmstärke vorgesehen, um bautechnisch schädliche Kältebrücken zu vermeiden.

Das Wohnhaus erhält ein, an der Außenseite aufgebrachtes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in einer Mindeststärke von ca. 160mm oder stärker bzw. je nach Berechnung, welche sich aus der aktuellen Energieeinsparverordnung ergibt, mit einem fein strukturierten Oberputz, abgestimmt auf das Gestaltungskonzept des Hauses. Insgesamt wird das Wärmedämmverbundsystem als Gesamtsystem nach den Verlege Richtlinien des jeweiligen Herstellers eingebaut.

Schwimmender Estrich:

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden, von den Umfassungswänden abgelösten Estrich als sogenannten Fliesenestrich oder Zementestrich mit entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung. In den Kellerräumen

kommt, sofern es sich nicht um Räume mit Fußbodenheizung handelt, wahlweise auch Zementestrich zur Ausführung.

PKW-Stellplätze in den

Garagen:

Die Garagenplätze werden entsprechend den Vorschriften der Garagenverordnung hergestellt. Die PKW-Stellplatzmindestbreite und Stellplatzmindesttiefe richtet sich nach den Vorschriften der Garagenverordnung, wobei eine Abweichung von kleiner, minus 2 cm keinen Mangel darstellt. Auf Stellplatzbreiten über die in der Garagenverordnung ausgewiesenen Mindestbreiten und Mindesttiefen besteht kein Anspruch. Die jeweiligen Einzelgrößen sind in den Arbeitsplänen als Rohbaumaß ersichtlich.

Die Garagen- und Rangierflächen sind für den Gebrauch und statischer Belastbarkeit für normale PKW's ausgelegt.

Der Boden innerhalb der Garagen wird wahlweise mit einem Verbundestrich oder Pflasterbelag ausgeführt. Die Entscheidung obliegt dem Bauträger.

Türen:

Im Eingangsgeschoss werden, sofern baurechtlich verlangt, selbstschließende und feuerhemmende Stahltüren eingebaut. Durch die hierdurch bedingte Konstruktion wird das geforderte Schalldämmmaß beim Zufallen der Türen ggf. nicht eingehalten.

Zur Schallminderung werden dort wo erforderlich an den Stahltüren sogenannte Diktatoren- oder Obertürschließer eingebaut, welche die Türen sanfter und wesentlich leichter zuziehen.

Als Hauseingangstüre wird auf jeden Fall eine Türe mit entsprechend großer Klarglas Füllung ausgeführt, sofern baurechtlich verlangt mit einer entsprechenden Feuerwiderstandsklasse. Alle baurechtlichen Forderungen des vorbeugenden Brandschutzes müssen zwingend eingehalten werden.

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus Zargen mit Dichtung und einem Türblatt, schwere Ausführung. Die Mindestschallschutzklasse 3 nach VDI RW= 42dB.

Die Sanitärraumtüren erhalten ein Oliveschloss für Innenverriegelung. Bei den Türblättern in fensterlosen Räumen oder bei Innentüren bei denen ein notwendiger Luftverbund innerhalb der Wohnung vorgesehen ist, wird am Boden ein Luftspalt in etwa von 8 bis 18mm vorgesehen, um den Luftausgleich zwischen den Räumen zu gewährleisten.

Die Innentüren werden mit Futter und Bekleidung ausgeführt, hiervon ausgenommen die Schiebetüren, zudem erhalten die Innentüren moderne und stabile Drückergarnituren mit runder Rosette in Edelstahlausführung wahlweise mit einem geraden Türgriff oder mit einem am Ende abgerundetem Türgriff nach Wahl des Bauträgers. Muster stellt der Bauträger zur Verfügung.

Innentreppen:

Die Wohnungsinnentreppen werden mit schallentkoppelten Auflagern in einer Stahl-Holzkonstruktion ausgeführt, wobei sich die exakte Ausführung nach der Detailplanung richtet, die dir auf Anfrage gerne zur Verfügung stellen.

Fliesenbeläge:

Die Bäder, Duschbäder und Toiletten werden an den Wänden auf 1,25m hoch gefliest, im Nassbereich deckenhoch. Bei Sanitärräumen mit Dachschrägen ist die Fliesenhöhe an den Giebelwänden bis auf max. 2,50 m Fliesenhöhe begrenzt.

Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel nach der Küchenplanung des Erwerbers, sofern diese rechtzeitig vor den Verlegearbeiten vorliegt, jedoch max. bis zu 5 m Länge der Küche Wandfliesenfläche.

Die Böden von Küchen, Bädern, Duschbädern, Toiletten werden gefliest.

Der Erwerber kann bei unserem Fliesenfachhändler bis zu einem **Materialpreis in Höhe von EUR 40,00/qm brutto incl. MwSt.**, frei unter den Wand- und Bodenbelägen auswählen.

Mindermaterialpreise können aus Gründen der Mischkalkulation nicht vergütet werden. Die Verlegung erfolgt bis zu einem Fliesenformat von max. 30 cm x 60cm an den Wänden und am Boden. Übersteigt die ausgewählte Fliese das max. Fliesenformat an einer Kantenlänge, muss mit einem Mehrpreis des Fliesenlegers gerechnet werden, ebenso bei Kleinmosaik unter 10 x 10 cm.

Im Festpreis nicht enthalten sind Friese, Bordüren oder Dekore. Die Standardverlegungsart ist rechtwinklig, nicht diagonal. Die Verfugung kann zementgrau, passend zu den Fliesen ausgewählt werden.

Die Balkonbeläge werden schwimmend auf Kiesbett oder mittels Stelzenlager verlegt. Die Belagsoberfläche wird vom Bauherrn vor Ausführung der Belagsarbeiten bemustert, sofern der Baufortschritt dies zulässt. Aus Gründen der Einheitlichkeit müssen die Balkon- und Terrassenbeläge gleichermaßen ausgeführt werden, sofern die Balkon oder Terrassenbeläge anderweitig von anderen Wohnungen eingesehen werden können.

Die finale Entscheidung über die Art der Balkon- und Terrassenbeläge trifft aus Gründen der Einheitlichkeit der Bauträger. Auf die Wünsche der Erwerber wird möglichst Rücksicht genommen.

Der Waschküchenboden wird gestrichen, die Auswahl hier trifft der Bauträger.

Parkettboden:

Die nicht gefliesten Räume innerhalb den Wohnungen erhalten einen Echtholzparkett aus der Musterkollektion unserer Lieferanten.

Zur Auswahl stehen sämtliche Parkettböden bis zu einem **qm Preis in Höhe von EUR 40,00/qm brutto incl. MwSt.** Fliesenböden sind stets gegen Aufpreis möglich unter Einhaltung der Belagstärke wie bei Parkettböden.

Wir bitten dringend, dass Sie nach Besitzübergabe die jeweiligen Pflege- und Gebrauchsanleitungen des von Ihnen ausgewählten Bodenbelags beachten und entsprechend pflegen.

- Innensimsen:** Die Innensimsen innerhalb den Wohnräumen werden in Carrara-Marmor weißgrau eingebaut. Die Küchen-, Bad-, Duschbad- und Toilettensimsen werden wie die Wände mit Fliesen belegt.
- Außensimsen:** Die Außenfensterbänke werden als Aluminiumfensterbänke in der Farbe passend zu den Fenstern mit seitlichen Wasserabweisern ausgeführt.
- Fensterarbeiten:** Es werden innen weiße Kunststofffensterprofile, mit umlaufender Lippendichtung und Isolierverglasung eingebaut. Sämtliche Fenster erhalten Klarglas mit Ausnahme der Fenster der Sanitärräume, hier wird Ornament eingebaut, ausgenommen den Dachflächenfenstern.
Der Isolierwert U_F der Fenster richtet sich nach den derzeit gesetzlich gültigen Bestimmungen und Vorgaben der Energieeinsparungsvorschriften und den Vorgaben des Statikers/Ingenieurs. Alle Fenster erhalten weiße Griffbeschläge.

Sämtliche Fenster erhalten eine Dreifach-Isolier-Verglasung.

Vereinzelt können verschiedentlich Fenster im Bereich der durchgehenden Rahmenverglasung einen Spezialöffnungsbeschlag erhalten, welcher nur zum Reinigen der Fensterflächen genutzt werden darf. Auf die entsprechende Detailplanung wird verwiesen.

Die Terrassentüren werden meist als Parallelschiebekipptüren (PSK-Türen) eingebaut, diese sind in den Plänen gekennzeichnet. Der zu öffnende Schiebeteil richtet sich in der Länge nach der Detailplanung.

Welche Fenster als Festverglasung, Kipp- und Drehflügel etc. eingebaut werden, ergeben die detaillierten Ansichts- bzw. Fensterdetailpläne.

Die Fenster erhalten eine Falzlüftung, sodass ein regelmäßiger Luftwechsel gewährleistet ist.
- Rollladen:** Sämtliche Fenster in den Wohnbereichen erhalten Rollläden mit Lüftungsschlitzen. Die Antriebe dieser Rollladen erfolgen elektrisch. Die Bedienung erfolgt unmittelbar neben den Fenster.
- Elektroinstallation:** Die Stromverteiler befinden sich im Untergeschoss im Hauptverteiler.

Die Erwerber können auf Wunsch die Installation innerhalb der Wohnung mit der Elektrofirma selbst festlegen, sofern dies der Baufortschritt zulässt und nicht bereits Kabel in die Rohdecke eingelegt werden.

Das Schalterprogramm innerhalb des Hauses ist das Fabrikat Jung o. gleichwertig.
- Tiefgarage:**
Allgemein Strom
- Hauswirtschaftsraum:**
Neonröhren mit Schnellstarter sowie einer Ein- Ausschaltung. Pro Wohnung eine Steckdose für die Waschmaschine und eine Steckdose für den Trockner.

Heizraum:

Anschlüsse sämtlicher Aggregate, Pumpen, Regelungen, Fühler etc.
Leuchtstofflampe und eine Arbeitssteckdose auf Allgemeinstrom geklemmt.

Flure und Zugänge im Untergeschoss / Erdgeschoss innerhalb des Gemeinschaftseigentums:

Der Hauszugangsbereich im Außenbereich erhält als Grundbeleuchtung an der Decke oder auch an Wand, welche auf einen Dämmerungsschalter geschaltet werden, zur automatischen Beleuchtung während der Nacht- und Dämmerungszeiten. Zugeschaltet werden auf einen Zeitautomat geklemmt.

Kellerraum zu der Wohnung gehörig:

Jeder Kellerraum erhält eine auf Putz angebrachte Deckenleuchte mit Einschaltung und einer Steckdose für den Anschluss einer Gefriertruhe unter dem Schalter auf den eigenen Haustromzähler geklemmt.

Treppenhaus:

Wie bereits im Titel Treppenhaus beschrieben beleuchtet. Die Einschaltung erfolgt mittels beleuchteten Tastern auf einen Zeitautomaten.

Schwachstromanlage:

Jede Wohnung erhält einen Klingeldrucker an der Wohnungszugangstüre und an der Briefkastenanlage.
Sprechapparat mit integriertem Haustüröffner als Wandapparat mit elektronischen Rufsignal.

Balkone und Terrassen:

Jeder Balkon und Terrasse erhält eine von innen schaltbare Außensteckdose und eine von innen schaltbare Wandbrennstelle.

Zusätzlich wird an den Balkonen, Loggien und Terrassen eine Anschlussmöglichkeit für die Anbringung einer elektrischen Markisenbetätigung installiert. Die Wohnungen mit Gartenanteil erhalten jeweils im Gartenbereich eine Anschlussmöglichkeit für den Anschluss einer Gartenleuchte mit Ein-Ausschalter innerhalb der Wohnung.

Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen

Die Elektroanschlüsse für die Rollladenmotoren werden nach Erfordernis verlegt, ebenfalls die dazu gehörigen Ein- Ausschalter wie bereits im Titel Rollladen beschrieben.

Küche

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 5 x Anschlussdosen für Küchengeräte
- iii. 6 x weitere Steckdosen oberhalb der Küchenarbeitsplatte
- iv. 1 x Ausschaltung

Entrees, Dielen

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 2 x Steckdosen
- iii. 1 x Taster Schaltung auf max. 3 Tastern
- iv. 1 x Audiosprechstelle in Wandmontage

Abstellraum innerhalb der Wohnung:

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 1 x Steckdose

Toilette:

- i. 1 x Steckdose
- ii. 1 x Ausschaltung
- iii. 1 x Wandbrennstelle für Spiegelleuchte

Badezimmer:

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 2 x Steckdosen
- iii. 1 x Wandbrennstelle für Spiegelleuchte
- iv. 1 x Steckdose für Badheizkörper

Schlafzimmer:

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 6 x Steckdosen
- iii. 1 x Tasterschaltung auf max. 3 Tastern

Ankleide:

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 1 x Steckdose
- iii. 1 x Ausschaltung

Wohnen/Essen:

- i. 2 x Deckenbrennstelle
- ii. 7 x Steckdosen
- iii. 2 x Ausschaltung

Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer jeweils:

- i. 1 x Deckenbrennstelle
- ii. 5 x Steckdosen
- iii. 1 x Ausschaltung

Balkone

- i. 1 x Wandbrennstelle
- ii. 1 x Steckdose

Waschküche

- i. 1 x Brennstelle Allgemein
- ii. 2 x Steckdose abschließbar je Wohnung für WM u. TR

Kellerräume

- i. 1 x Brennstelle
- ii. 1 x Ausschalter

iii. 1 x Steckdose

Tief Garage

i. Allgemeine Beleuchtung

TV-Radioempfang: Wir lassen einen Kabelanschluss in das Gebäude legen. Von dort aus werden die Kabel sternförmig zu den Wohnungen verteilt. Die Anmeldung zu dem Kabelnetzbetreiber obliegt dem jeweiligen Erwerber. Sofern keine Verkabelung vor Ort möglich oder mit unverhältnismäßig hohen Anschlusskosten verbunden ist, bauen wir eine gemeinschaftliche Parabol Antennen Anlage ein. Die Entscheidung hierüber obliegt dem Bauträger.

Heizungsinstallation: Das Haus wird als Energieeffizienzhaus hergestellt. Zur Realisierung EnEV-Verordnungen wird die einzubauende Heizungsanlage nach Angaben des Energieberaters ausgewählt. Die Wahl wird vom Bauträger getroffen. Der Bauträger wird sofern die energetischen Berechnungen dies zulassen eine Wärmepumpe einbauen.

Sämtliche Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung, wobei jedes Zimmer individuell regelbar ist, mittels Raumthermostaten.

Im Badezimmer generell, ggf. auch in den Duschbädern, jedoch nur sofern heiztechnisch erforderlich, wird zu der Fußbodenheizung zusätzlich ein Elektro Badheizkörper installiert. Unter den gefliesten Duschen wird die Fußbodenheizung meist aus Gründen der Abdichtung und Rissbeständigkeit ausgespart, diese Teile sind dann unbeheizt.

Der Verbrauch wird mit Wärmemengenzählern gemessen.

Malerarbeiten: Das Wohnhaus wird entsprechend dem freien Gestaltungswillen des Bauherrn im Außenbereich farblich konzipiert.

Die Decken und Wände der Kellerräume im Untergeschoss, der Hauswirtschaftsraum sowie die Flure und Schleusen im Untergeschoss werden weiß gestrichen oder weiß gespritzt.

Ausführung innerhalb der Wohnungen:

Alle Decken werden mit einer Raufasertapete (grob) tapeziert und weiß gestrichen. Alle nicht gefliesten Wände werden mit einer Raufasertapete (grob) tapeziert und weiß gestrichen.

Innerhalb des Wohn- Esszimmers und der offenen Küche können die Erwerber an Wänden, anstelle der Raufaser auch **gegen Aufpreis** ein Malervlies auswählen.

Sanitärinstallation: Betriebsfertige Installation mit allen notwendigen Ventilen, Filtern und Aggregaten.

Jede Wohnung mit einem Gartenanteil erhält einen Gartenhahn, frostsicher auf eigenen Wasserzähler.

Die Anzahl und die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände richten sich nach dem jeweiligen Wohnungsgrundriss.

Es werden nur hochwertige Porzellanwaschbecken und Toiletten der Serie D-Code oder gleichwertig montiert.

Bade- und ggf. Brausewannen aus Acryl.

Wir bauen nur schwellenlose, geflieste Dusche mit einem mittigen Bodeneinlauf ein, die vom Fliesenleger mit Fliesen ausgelegt werden.

Als Armaturen werden in der Rohinstallation Einhebelmischer der Firma Hans Grohe o. gleichwertig in verchromter Ausführung eingebaut.

Die Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände ist weiß.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Waschbeckenanlage bestehend aus:

Porzellanwaschtisch ca. 60 bis 65 cm.

Im Waschbecken wird ein Einloch- Einhandhebelmischer mit Siphon und Eckventilen montiert.

Handwaschbeckenanlage bestehend aus:

Wie Waschbeckenanlage samt vorgenanntem Zubehör, jedoch in kleinerer Ausführung, entsprechend der Platzverhältnisse.

Hänge-WC-Anlage bestehend aus:

Hängetiefspültoilette aus Porzellan mit schwerem WC- Sitz und Edelstahlscharnieren, Unterputz-Geberit-Spülkasten mit Wasserspartaste.

Badewannenanlage bestehend aus:

Badewanne, wie in den Arbeitsplänen dargestellt, mit Unterputz-Einhebelmischer und verdecktem Wanneneinlauf, Excenterbetätigung, Wandanschlussbogen mit Brauseschlauch und einem Brauseaufhänger mit Brause

Brauseanlage bestehend aus:

Brausewanne wie in den Arbeitsplänen dargestellt.

Ein Unterputz-Einhebelmischer mit Wandanschlussbogen. Handbrause, Wandstange in der Höhe verstellbar.

Küchenanschlüsse:

Kalt- und Warmwassereckventil.

Gartenanlage:

Wir erstellen eine gebrauchsfertige Gartenanlage mit allen erforderlichen Geländemodulationen und Wegeanlagen.

Das Grundstück wird auf die notwendige Höhe einplaniert und der vorhandene Humus verteilt. Bodenlockerung und Raseneinsaat auf gesamter Gartenfläche. Die Wege auf dem Grundstück erhalten einen Mischbelag aus Betonplatten u. Pflastersteinen.

Die Bepflanzung der Gartenanlage und die Raseneinsaat erfolgt nach Ermessen des Bauträgers. Entlang des Hausgrundes wird ein mind. 20 cm breiter Kiesstreifen angelegt.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten im Grundbuch festgeschriebene Gartensondernutzungsrechte.

Schallschutz: Im Hinblick auf den Schallschutz gegenüber angrenzenden Wohnungen innerhalb des Gebäudes und Außenlärm wird das Gebäude nach den Kennwerten der Schallschutzstufe II der VDI 4100-2007 ausgelegt.

Innerhalb der Wohnungen sind keine Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Lüftung der Benutzer: Zur ordnungsgemäßen Nutzung der Wohnung gehört ein mind. 0,4-facher Luftwechsel pro Stunde, der zweckmäßig durch eine konzentrierte Stoßlüftung mit weit geöffneten Fenstern, möglichst als Querlüftung, durchgeführt wird.

Jeder Wohnungseigentümer muss für den notwendigen Luftwechsel nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung selbst Sorge tragen, ansonsten wird eine Schimmelbildung nicht mehr ausgeschlossen. Die Haftung seitens des Bauträgers wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Grundsätzlich wird die Luftdichtheit des Gebäudes sowie die luftdichte Ausführung von Anschlüssen und Ausbildung von Bauteilen nach den Regeln der Technik ausgeführt.

Zur Überprüfung der Luftdichtheit des Gebäudes führen wir einen Blower-Door-Test durch.

Übergabe von Unterlagen:

Wir übergeben im Rahmen der Abnahme des Gemeinschaftseigentums nachstehende Unterlagen an die Hausverwaltung

Energieausweis, Berechnung zum EnEV-Nachweis, Gebrauchsanleitungen der haustechnischen Anlagen, die Arbeitspläne von seinem Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, diese beinhalten jedoch nicht die von den Erwerbern selbst beauftragte Innenraumveränderungen.

Weitere Anmerkungen: Detailpunkte, die aus dieser Baubeschreibung nur unvollständig hervorgehen, erläutern wir Ihnen auf Verlangen gerne anhand der vorliegenden Pläne. Sieht die Baubeschreibung Alternativen in der Bauausführung vor oder trifft sie keine ausdrücklichen Regelungen, so ist der Bauträger, falls die Auswahl nicht ausdrücklich dem Erwerber überlassen ist, berechtigt, die Ausführungsalternative nach billigem Ermessen zu bestimmen. Hierbei hat sich der Bauträger am allgemeinen Standard des Bauvorhabens zu orientieren. Dasselbe gilt hinsichtlich der Ausführung von untergeordneten Bauteilen, z.B.

Balkonbeläge außerhalb der Wohnungen sowie Anordnung, Anzahl und Ausführung von Außenleuchten, Einbaustrahler, Bepflanzungen, etc.

Schwind- und Setzrisse können nicht völlig ausgeschlossen werden. Führen diese lediglich zu optischen Beeinträchtigungen, können hieraus Mängelrechte nicht abgeleitet werden.

Wir übergeben das Sonder- und Gemeinschaftseigentum in sauberem und gereinigtem Zustand incl. einer einmaligen Fensterreinigung durch ein entsprechendes Putzinstitut, wobei die Feinreinigung nach „Hausfrauenart“ dem jeweiligen Erwerber oder der WEG überlassen wird.

Hausverwaltung:

Wir beauftragen den ersten Wohnungseigentumsverwalter zu ortsüblichen Bedingungen auf die Dauer von zwei Jahren, gerechnet ab der ersten Eigentümerversammlung. Der Bauträger wird mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag mit Wirkung für die Eigentümergemeinschaft abschließen. Der Verwalter wird einen Putzservice für die große Kehrwoche, Streu- und Winterdienst für die WEG beauftragen sowie Versicherungen für Elementarschäden zum Neuwert, Wasserschadensversicherung und eine Haftpflichtversicherung vom Bauträger übernehmen. Ebenso sind Wartungsverträge abzuschließen, im Namen und Rechnung der WEG. Die Hausverwaltung wird einen Wirtschaftsplan erarbeiten, der bei der Eigentümerversammlung zur Verabschiedung vorgelegt wird. Wegen der Abrechnungsmodalitäten verweisen wir auf die Teilungserklärung.

Mängelhaftung:

Gewährleistung für die schlüsselfertige Wohnanlage nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches 5 Jahre ab Abnahme oder Teilabnahme. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Gewährleistungszeit für Pflanzungen, diese beträgt 1 Jahr, für Bodensetzungen ebenfalls 1 Jahr. Für Pumpen, Regelungen, Leuchtkörper; Aggregate, Einbau- oder Küchengeräte haften wir nach den Herstellerangaben. Für dauerelastische Fugen beträgt die Frist für unsere Mängelhaftung 1 Jahr.

Wichtig: Der Hinweis auf die vorgesehene Regelung zur Mängelhaftung erfolgt an dieser Stelle ausschließlich zur Information des Erwerbers. Maßgeblich sind die Regelungen im Kaufvertrag, die der Notar mit den Beteiligten bei der Beurkundung im Einzelnen erörtern wird.

Sonstiges: Geringfügige maßliche Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben, bleiben vorbehalten. Ebenso ggf. ein Hinzufügen oder Änderungen der Anordnung von Installationsschächten oder der sanitären Einrichtungsgegenstände.

Für sämtliche in Eigenregie ausgeführten Leistungen übernimmt der Verkäufer keine Haftung und keine Gewährleistung. Alle in Eigenregie erbrachten Leistungen müssen in Absprache mit dem Bauträger und unserer Bauleitung sowie nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

Werden Gewerke ganz oder teilweise durch den Käufer in Eigenregie erbracht und liegen diese Arbeiten nicht im Zeitplan des Bauleiters, kann dies den ganzen Bauablauf behindern. Eventuell dadurch entstehende Verzögerungen sind dann vom Käufer zu verantworten bzw. entstehende Mehrkosten vom Käufer zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreisraten.

Stuttgart, den 29.10.2018

MA Wohnbau GmbH