

### Wohnanlage Parkside mit Tiefgarage in Kfw-55 Bauweise in 74189 Weinsberg in der Schwabstraße



#### Allgemeine Hinweise

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Wohnanlage mit fünf Wohnhäusern mit zusammen 55 Wohneinheiten auf einer gemeinsam genutzten Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen. Die Wohnanlage grenzt an einer gleichfalls noch zu erstellenden Bebauung an mit zwei Wohnhäuser mit je 28 WEH und 6 Reihenhäuser gleichfalls auf einer gemeinsam genutzten Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen.

Die beiden Tiefgaragen sind baulich miteinander verbunden und erhalten eine gemeinsam genutzte Ein- und Ausfahrt.

Das gegenseitige Fahr-, Geh- und Leitungsrecht wird grundbuchmäßig eingetragen und abgesichert.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Die nachfolgenden aufgeführten Bauleistungen werden nach den entsprechenden DIN-Normen und Verarbeitungsrichtlinien ausgeführt. Ausführungen, die in Qualität und Art der DIN-Norm gleichzusetzen sind, sind zulässig. Für die Ausführung der einzelnen Bauleistungen gelten die üblichen in der Norm zulässigen Maßtoleranzen.

Grundlagen der Bauausführung und der Bauleistung sind die genehmigten Baupläne im Maßstab 1:100 die Arbeitspläne im Maßstab 1:50 und die statische Berechnung.

Änderungen abweichend von den Planunterlagen, hervorgerufen durch bautechnischen Fortschritt, architektonischen Gründen, Auflagen der Genehmigungsbehörden, statischen Erfordernissen und Brandschutzaufgaben bleiben dem Bauträger grundsätzlich vorbehalten und verändern den Kaufpreis nicht.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Teilungspläne (M. 1:100) ermittelt.

Da die Herstellung der Trennwände in Trockenbauweise erstellt wird erfolgt für diese kein Putzabzug an der Wohnfläche.

Der Putzabzug für die Wohnfläche wurde mit 1% angenommen.

Durch Vormauerungen und Versorgungsschächte kann sich die Wohnfläche geringfügig verändern.

Die Balkone wurden mit 50% zu der Wohnfläche mit angerechnet.

## Allgemeine Hinweise

Erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen können teilweise unterhalb der Geschossdecke und in Wandbereiche verlegt werden und sind in untergeordneten Räumen zu dulden. Untergeordnete Räume sind Dielen, Flure, WC, Bäder und Abstellräume. Dem stimmt der Käufer mit dem Erwerb des Wohneigentums zu. Eine dadurch eventuell eintretende Minderung wird ausgeschlossen.

Für den Schallschutz werden nachfolgende Werte zugesichert:

- Wohnungstrenndecken in Stahlbeton mit schwimmendem Estrich  $R'w > 55$  dB /  $L'_{nw} < 46$  dB
- Wohnungstrennwände  $R'w > 55$  dB
- Wohnungseingangstüren zu Wohnungen ohne internen Flur  $R_{w,r} > 42$  dB
- Wohnungseingangstüren in geschlossene Flure/Dielen von Wohnungen  $R_{w,r} > 32$  dB

## Planungsleistung

Sämtliche erforderlichen Planungsleistungen zur Ausführung des Bauwerkes sind enthalten. Hierzu gehört die Architektur-, Statik- und Fachingenieurleistung, Vermessungsarbeiten alle erforderliche Gutachten einschließlich der Baubetreuung, Projektsteuerung und Bauleitung.

## Rohbauarbeiten

### **Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten und das Sichern des Grundstückes, den Aushub der Baugrube, der Fundamente und der Rohrleitungsgräben. Der Abtransport des überschüssigen Erdmaterials erfolgt auf eine Erddeponie.

Der Baugrund wird auf der Grundlage eines Bodengutachtens beurteilt.

### **Kanalisation**

Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes. Die Ausführung erfolgt nach den behördlich genehmigten Kanalisationsplänen. Abwasserleitungen können im Bedarfsfall auch unterhalb der UG-Decke geführt werden. Enthalten ist ferner der Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz und eventuelle erforderliche Rückstausicherungen. Eine Drainage wird, soweit erforderlich, abhängig vom Baugrund ausgeführt.

### **Fundamente**

Streifenfundamente oder bewehrte Bodenplatte je nach Objekt und statischer Berechnung. Durch die Bodenbegutachtung kann sich eine erforderliche Tiefengründung ergeben. Diese Kosten sind in der Leistung mitenthalten. Unter der Bodenplatte wird eine Filterschotterschicht und Trennlage aus PVC-Folie eingebaut. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder verlegt.

### **Decken**

Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken in der erforderlichen Stärke nach statischer Berechnung hergestellt. Hierzu werden vorgefertigte Plattendecken mit unterseitiger Sichtbetonfläche und Aufbeton verwendet, wenn statisch erforderlich in Ortbeton.

Die Deckenfugen werden in den Wohnräumen verspachtelt.

## Rohbauarbeiten

### **Untergeschosswände EG/OG + DG-Wände**

Die UG-Umfassungswände und Innenwände werden aus Stahlbeton oder Betonfertigteilen nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Sichtbetonklasse SB1. Anstrich mit Silikatfarbe in weis. Im Innenbereich des Untergeschosses können auch Mauersteine nach statischen Vorgaben verwendet werden.

Das Untergeschoss wird im Bereich der erdberührenden Wänden nach DIN abgedichtet und erhält, wo erforderlich, eine Perimeter Dämmung zur Erfüllung des Wärmeschutzes.

Die Angaben der Wärmedämmstärke und WLZ erfolgt durch den Fachingenieur.

Zum Schutz gegen das Erdreich wird eine Noppenbahn mit Filterfließ eingebaut.

Im EG bis DG werden als Außenmauerwerk Wärmedämmmauersteine nach statischer Vorgabe verarbeitet. Wohnungstrennwände werden mit Mauersteinen oder mit Betonschalsteinen hergestellt. Der zugesicherte Schallschutz ist gesondert aufgeführt.

### **Trennwände**

Nicht tragende Zwischenwände werden in Gipskarton-Ständerbauweise, doppelt beplankt mit innenliegender Mineralfaserdämmung, tapezierfähig hergestellt.

### **Kamin/ Entlüftung**

Abgaskamin, wenn erforderlich nach Vorgabe des Fachingenieurs.

### **Treppen**

Aus Ortbeton bzw. Betonfertigteile, schallschutzentkoppelt mit Naturstein-Belag nach Wahl des Bauträgers.

### **Balkone**

Thermisch getrennte Balkonplatten mittels einer Schweißbahn abgedichtet, Kiesfangleiste und Betonwerksteinplatten in Riesel verlegt. Zur Vorbeugung einer Verschmutzung der Balkonplattenstirnseite wird, wo erforderlich, eine Verdunstungsrinne mit Speier angebracht. Die Rinne wird nicht im Gefälle verlegt. Stehendes Wasser in der Rinne stellt keinen Mangel dar. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen. Terrassenbelag nach Festlegung durch den Bauträger. Schwellenhöhe an der Wohnzimmerausgangstüre ca. 5cm.

### **Zimmerarbeiten**

Zimmermannsarbeiten kommen nicht zur Ausführung da die Wohnhäuser ein Flachdach erhalten.

### **Dachdeckung**

Dacheindeckungsarbeiten kommen nicht zur Ausführung da die Wohnhäuser ein Flachdach erhalten.

### **Flachdacharbeiten**

Elastomere Flachdachbitumen- oder Folienabdichtung. Ausführung einschl. der erforderlichen Wärmedämmung nach der EnEV und den Angaben des Fachingenieurs für Energieeinsparung Ing. Büro Thomas Pfaff.

Kiesschüttung als Oberflächenschutz oder mit extensiver Begrünung je nach Vorgabe der Baurechtsbehörde und des Bebauungsplanes.

### Rohbauarbeiten

#### **Flaschnerarbeiten**

Regenrinnen, Regenfallrohre, Schneefanggitter, (wo erforderlich), Formteile und Verwahrungen werden aus Titanzinkblech hergestellt. Schornsteine über dem Dachbereich werden komplett verkleidet. Am Fallrohrbereich wird ca. 50 cm über der Geländehöhe ein Standrohr als Schutzrohr angebracht.

#### **Außenputz**

Gewebespachtelung wenn erforderlich mit anschließendem Grundputz, Reibe- oder Strukturputz als Oberputz mit einer Körnung von 2,5mm – 3,5mm. Fassadenanstrich mit einer Silikonharzfarbe gegen Pilz und Algenbefall. Farbton nach Wahl des Bauträgers oder durch Vorgabe der Baurechtsbehörde. Sichtbetonteile werden mit Dispersionsfarbe gestrichen.

#### **Innenputz**

Alle innen liegende Mauerwände erhalten einen einlagigen ca. 10mm starken, tapezierfähigen Gipsputz. (Qualitätsklasse Q2). Nicht bewohnbare Spitzdreiecke im Dachgeschoss bleiben unverputzt. In den Bädern wird wahlweise ein Kalkputz aufgebracht.

#### **Estrich**

Schwimmend verlegter Fließestrich mit Wärmedämmung und Trittschall entsprechend den derzeitigen Normvorgaben für den Wärme- und Schallschutz. Der zugesicherte Schallschutz ist gesondert aufgeführt.

### Haustechnik

#### **Allgemein**

Die haustechnische Versorgung des Wohngebäudes erfolgt über den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen.

Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden in Kupfer, Metallverbund- oder Kunststoffrohre verlegt. Die Ausführung sämtlicher innenliegender Abwasserrohre erfolgt mit Schallschutzrohr nach Vorgabe des Fachingenieurs. Abluft- und Entlüftungsleitungen vom Schmutzwasser werden über Dach geführt. Warmwasserleitungen werden entsprechend der Energieeinsparverordnung wärmedämmungsgedämmt.

Zur Erfassung der Verbrauchsdaten von Wasser und Heizenergie werden gemietete Funkwärmemengen- und Wasserzähler verwendet die im Badezimmer oder WC eingebaut werden. Nach der Vorgabe der LBO werden in den entsprechenden Räumen gemietete Rauchmelder installiert.

## Haustechnik

### **Sanitärinstallation und Ausstattung**

Die Sanitärausstattung und Anzahl der Sanitärgegenstände sind aus dem jeweiligen Planeintragen der Exposepläne zu entnehmen. Die Sanitärfarbe ist weiß.  
Der Küchendunstabzug ins Freie mit Montage hat durch die Küchenfirma zu erfolgen.

Waschtische im Bad und WC von Philipp Starck 3 von Duravit, Laufen Pro A oder Vigour Derby Style.  
Waschtischarmaturen Talis-S verchromt von Hans Grohe oder Vigour Derby Style.

Toiletten im Bad und WC von Philipp Starck 3 von Duravit, Laufen Pro A oder Vigour Derby Style.  
WC-Sitz mit Absenkautomatik in weiß.  
Drückerplatte mit 2-Mengenspülung in Chrom.  
WC Papierhalter und Handtuchhalterknopf in Chrom.  
Jedes WC erhält einen 230V Elektroanschluss zur Vorbereitung für Dusch-WC und Spülrand-Absaugung als Sonderwunsch.

Acrylflachbrausewanne nur ca. 2,0 bis 2,5cm hoch 90 x 90cm in weiß.  
Als Sonderwunsch bodenebene Dusche wo machbar. Für die zusätzlichen Abdichtungsarbeiten einschl. dem erforderlichem Zementgefälleestrich fällt ein Mehrpreis von 415,-€ an.  
Einhebelbrausemischbatterie auf Putz Talis-S von Hans Grohe oder Vigour Derby Style.  
3-fach Handbrause mit Schlauch und Brausestange in Chrom mit 3 Strahlarten und Antikalkfunktion.

Acrylbadewanne Vigour DUO 180/80cm in weiß mit Mittelablauf bzw. wo vorgesehen Acryl-Trapezwanne 170/100cm mit Ab- und Überlauf in Chrom.  
Brause- u. Wannenarmatur Talis-S auf Putz verchromt von Hans Grohe oder Vigour Derby Style.  
3-fach Handbrause mit Schlauch in Chrom mit Antikalkfunktion d = 110mm.

Duschtrennwand in Ganzglasausführung mit Sicherheitsglas nach Mustervorlage des Bauträgers.  
Bei gewünschter Herausnahme aus der Bauleistung beträgt der Vergütungsbetrag 980,-€ brutto.

Im Hauptbad sind Accessoires einschl. Spiegel Individualausstattungen und daher nicht im Leistungsumfang enthalten.  
Leichte Abweichungen in Abmessung und Ausführung sowie gleichwertige Fabrikate sind möglich, da wir ständig nach Verbesserungen suchen.

Küchenanschluss für Kalt- und Warmwasser einschl. Eckventile.  
Anschluss von Spüle und Spülmaschine durch den Käufer.

Ein Außenwasserhahn im Terrassenbereich EG und Penthauswohnung für die Gartenbewässerung mit Frostschutz.

### **Technik/Hauswirtschaftsraum**

1 Kaltwasseranschluss für Waschmaschine mit Schlauchhahn in Chrom,  
1 Entwässerungsleitung. Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss.  
Der Waschmaschinenanschluss kann wenn möglich in der Wohnung vorgesehen werden. Der vorgesehene WA-Anschluss in der Waschküche würde hierdurch entfallen.



## Haustechnik

### Heizungsinstallation

Geplant für die Wärmeerzeugung Heizung und warmes Wasser ist eine Luftwasserwärmepumpe Energieklasse A++ in der Kombination mit einem Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast. Das System arbeitet Bivalent-Parallel. Das bedeutet, dass immer die Wärmequelle eingesetzt wird, welche den besten Wärme-Ertrag wirtschaftlich erzeugen kann. Von der zentralen Wärmeerzeugung wird die Wärmeenergie an die einzelnen Häuser übergeben. Hier erfolgt auch die Zählung der Wärmeenergie pro Haus.

Sollte sich bei der Wärmebedarfsberechnung ergeben, dass eine andere wirtschaftlichere Heiztechnik mehr Sinn macht, so behält sich der Bauträger vor, dieser wahlweise den Vorzug zu geben. Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich hier auf die Betriebskosten für die Käufer.

Die Steigleitungen werden in Kupfer, Edelstahl oder Verbundrohre ausgeführt. Alle Wohnräume einschl. der Bäder werden durch eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Vorlauftemperatur wird dabei auf maximal 40° ausgelegt. Durch die Wärmemengen- und Verbrauchszählung ist eine zum Stichtag genaue Ablesung möglich. Die Ablesung erfolgt per Funk ohne Wohnungszutritt. Die einzelnen Räume werden über elektrische Raumthermostate geregelt.

Im Badezimmer wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert. Typ Cosmo 75cm/180cm. Der Anschluss erfolgt an das System der Fußbodenheizung. Die Kosten für einen zusätzlichen Einbau einer elektrischen Heizpatrone sind vom Wohnungskäufer zu tragen. (Sommerbetrieb)

In den Wohnungen wird ein Fußboden-Verteilerkasten als Vorwand-Installation im Flur, Diele oder Abstellraum installiert. Die Positionierung wird durch den Fachingenieur oder der Bauleitung festgelegt. Alle Räume werden über Einzelthermostate geregelt. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über funkgesteuerte Wärmemengenzähler, je Wohnung einer im Verteilerkasten. Die Wärmemengenzähler werden von den Wohnungskäufern gemietet.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den VDE-Richtlinien und nach den Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die gesamte Leitungsführung innerhalb der Wohnungen wird unter Putz geführt. Leitungen im Untergeschoss, in Nebenräumen und in der Tiefgarage werden auf Putz installiert. Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung im Flur, Diele oder Abstellraum unter Putz. Die Hauptzählung für die einzelnen Wohnungen einschließlich des Allgemein-Stromes erfolgt im Hauptzählerkasten im UG.

Bei einem Durchsprachetermin auf der Baustelle legen der Käufer und der Elektroinstallateur die Lage und die Anzahl der Steckdosen, Schalter und Brennstellen vor Ort gemeinsam fest. Mehrleistungen verrechnet der Installateur direkt mit dem Wohnungskäufer.

Als Schalterprogramm wird von der Firma Jung die Serie 500 oder gleichwertig eingebaut.

Jede Wohnung erhält eine Haustürklingel und eine Gegensprechanlage mit Videokamera, die im Dielen oder Flurbereich installiert wird. In der Wohnung wird eine Haupttelefonanschlussdose installiert.

## Haustechnik

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten einen Fernsehanschluss sowie Leerrohre für eine vorbereitete Netzwerkverkabelung mit Zentrale im Abstellraum für Internet und digitalem Fernseh- und Radioempfang, je nach Verfügbarkeit und Festlegung durch den Bauträger von der Telekom, Kabel-BW oder über eine SAT-Anlage.

Zur Verfügung gestellt wird nur der Leitungsanschluss. Die anfallenden monatlichen Gebühren sind von der Wohnungsgemeinschaft zu tragen.

### Gebäudeinstallationen

Der Hauszugang wird ausreichend durch Außenleuchten beleuchtet.

Es wird eine Briefkastenanlage als Einzelanlage oder als Kombianlage mit Sprech- und Videoeinrichtung nach Wahl des Bauträgers installiert. Haustüre mit elektrischem Türöffner.

Treppenhausbeleuchtung mit Deckenlampen und Leuchtschalter. Die Deckenlampen werden über einen Bewegungsmelder angesteuert.

Im Treppenhaus befindet sich auch die RWA-Anlage für die automatische Entrauchung.

Alle Räume, Flure und Zugänge im Untergeschoss erhalten Deckenlampen mit Schalter, teilweise mit Bewegungsmelder

Die den Wohnungen zugewiesenen Abstellräume erhalten je einen Deckenauslass mit Schalter und eine Einzelsteckdose aufgeschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler.

Jede Wohnung erhält einen abschließbaren Waschmaschinen und Trockner Anschluss aufgeschaltet auf den jeweiligen Wohnungszähler.

Die Tiefgarage erhält eine Deckenbeleuchtung gesteuert über einen Bewegungsmelder. Garagentor mit elektrischen Zug- und Schlüsselschalter.

### Wohnungsinstallationen

Diele

1 Brennstelle bei Bedarf eine zweite als Deckenauslass mit Schaltung  
Bedarfsfestlegung erfolgt durch den Bauträger.

1 Einzelsteckdose

1 Videosprechanlage für die Haustüre

1 Telefonanschluss

Gäste-WC

1 Brennstelle als Deckenauslass mit Ausschaltung

1 Wandauslass ohne Schaltung

1 Einzelsteckdose im Waschbeckenbereich

Wohn- Esszimmer

2 Brennstellen als Deckenauslass mit Schaltung

4 Einzelsteckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Fernsehanschlusssdose

Balkon

1 Brennstelle mit Außenlampe nach Wahl des Bauträgers

1 Außensteckdose von innen schaltbar

## Haustechnik

### Schlafzimmer

- 1 Brennstelle als Deckenauslass mit Schaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Fernsehanschlussdose

### Kinder- und Arbeitszimmer

- 1 Brennstelle als Deckenauslass mit Schaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Fernsehanschlussdose

### Badezimmer

- 1 Brennstelle als Deckenauslass mit Schaltung
- 1 Brennstelle als Wandauslass mit Schaltung
- 3 Einzelsteckdosen

### Küche

- 1 Brennstelle als Deckenauslass mit Schaltung
- 1 Steckdose für den Kühlschrank
- 1 Steckdose für den Geschirrspüler
- 1 Steckdose für die Dunstabzugshaube
- 1 Herdanschlussdose
- 2 Doppelsteckdosen

## **Fensterelemente**

Fenster- und Türenelemente mit stahlarmierten Kunststoffprofilen mit Aluminiumfensterbänken inkl. Antidröhnbeschichtung im Außenbereich.

Alle Fensterelemente mit 3-fach Wärmeschutzverglasung ausgeführt, Scheibenglas Ug-Wert 0.7 w/gmk.

Fensterelemente im Erdgeschoss werden als Einbruchschutz mit der Widerstandsklasse RC 1 N versehen.

Fensterglas im Bad und Wc mit Ornamentglas in Satinato.

Aus statischen Gründen, verursacht durch hohes Glasgewicht, kann es eventuell erforderlich sein, dass bei größeren Balkonflügeltüren eine 2-Fach-Verglasung eingebaut werden muss. Dem stimmt der Käufer mit dem Erwerb des Wohneigentums zu. Eine dadurch eventuell eintretende Minderung wird ausgeschlossen.

Pro Raum je nach Raumgröße ein bis zwei eingebaute Zwangsbelüfter im Fenster- und Türenelemente. Bad und WC-Fenster mit satinierem Glas.

Größere Fensterelemente im Balkon- und Terrassenbereich erhalten eine Ausgangstüre. Die seitliche Verglasung ist eine Festverglasung. Die Ausgangstüre wird mit einer Flachschwelle ausgeführt. Schwellenhöhe im Innenbereich konstruktivbedingt ca. 3 bis 4cm.

Im Bereich der Türschwelle wird ein Edelstahlablaufrost eingebaut. Hierbei handelt es sich um eine nicht DIN-konforme Ausführung. Die Ausführung ist eine Sonderkonstruktion und wird auf Wunsch des Käufers näherliegend erläutert.

Der Käufer stimmt dieser Bauausführung mit dem Erwerb des Eigentums zu.



## Haustechnik

### Rollläden/Jalousien

Alle Schlafräume/Kinder- und Gastzimmer sowie Küchen mit Fenster- und Türelemente erhalten Kunststoff-Rollläden mit elektrischem Antrieb. Ausgenommen sind Fensterelemente im Bad, Abstellraum. und WC.

Fensterelemente im Wohn- und Esszimmer werden mit elektrisch betriebenen Außenjalousien als Beschattungseinrichtung ausgestattet.

### Treppenelement

Hauseingangs- und Treppenelemente aus Leichtmetall in thermisch getrennter Bauweise. Hauszugangstüre ausgestattet mit Edelstahl-Griffstange und Obertürschließer. Briefkastenanlage freistehend oder als Einbaukasten mit Videosprechanlage und Klingeltaster.

### Fliesenlegerarbeiten

Alle WC's und Bäder erhalten Wand- und Bodenfliesen. Im Bad werden die Wandfliesen auf eine Höhe von ca. 1,25m gefliest je nach Fliesenformat. Im Duschenbereich auf die gesamte Raumhöhe.

Im WC ringsum auf eine Wandhöhe von ca. 1,25m je nach Fliesenformat.

In der Küche werden Wandfliesen bis zu 3qm verlegt. Die verlegte Bodenfläche richtet sich nach der im Exposé dargestellten Küchenfläche.

Nachfolgende Fliesenformate sind in der Leistung des Bauträgers enthalten: 20/25cm und/oder 30/30cm sowie 30/60cm.

Die Fliesenarbeiten beinhalten das Einmauern der Dusch- und Badewanne, liefern und verlegen und ausfugen der Fliesen (grau oder weiß), dauerelastische Ver fugungen im Bereich von Wand- und Bodenanschlüsse und der sanitären Gegenstände.

Spritzwasserbelastete Flächen im Wandbereich erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Eine Abdichtung in der Bodenoberfläche erfolgt nicht, der Bodenaufbau wird durch Fliesen und Fugen ausreichend vor einer üblichen Feuchtebelastung geschützt.

Dauerelastische Ver fugungen sind Wartungs- und Arbeitsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung des Bauträgers.

Die Fliesenauswahl kann in jedem handelsüblichen Fliesengroßmarkt in Heilbronn und der näheren Umgebung von Heilbronn getroffen werden.

Wand- und Bodenfliesen im Badbereich bis zu einem Preis von 50,-€/qm brutto.

Wand- und Bodenfliesen im WC-Bereich bis zu einem Preis von 35,-€/qm brutto.

Wand- und Bodenfliesen in der Küche bis zu einem Preis von 35,-€/qm brutto.

**Bei der Auswahl von Fliesen unterhalb des angegebenen Fliesenpreises kann der Differenzbetrag nicht vergütet oder gutgeschrieben werden.**

Nachfolgende Leistungen sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten:

Diagonal- und Sonderverlegung, Jollykanten und farbige Ver fugungen, Bordüren und Ornament-Einstreuungen.

### Innensimsen

Fenstersimsen in Naturstein Padanga-Cristall, Oberfläche poliert 2cm stark. In den Bädern und WC's werden keine Natursteinsimsen verlegt.

## Haustechnik

### **Bodenbeläge**

In den gesamten Wohn- und Schlafräumen wird ein verklebter massiver Eichenstabparkett verlegt. Oberfläche mehrfach geschliffen, wahlweise naturgeölt oder versiegelt. Nach Mustervorlagen beim Bauträger.

Alternativ:

Vinyl-Designbodenbelag, Projekt Floors nach Mustervorlage beim Bauträger. Alternativprodukte anderer Hersteller in gleicher Qualität behält sich der Bauträger vor.

Bei einer eventuellen Vergütung beträgt der Bruttobetrag 42,-€ Material inkl. Verlegung einschl. allen Nebenarbeiten.

### **Malerarbeiten**

In alle Räume innerhalb der Wohnungen werden Wände und Decken mit Raufasertapete, mittlerer Körnung, tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Alternativ gegen einen Mehrpreis Malervlies. Die Deckenfugen werden gespachtelt und geschliffen.

Ausgenommen sind die Bäder. Im Bereich der nicht gefliesten Wandflächen wird ein diffusions-offener Oberputz mit 1.5mm Kornstärke aufgetragen und mit offenerporiger Wandfarbe in weiß gestrichen.

Bei einer eventuellen Vergütung beträgt der Bruttobetrag 22,-€ Material inkl. Arbeitslohn sowie allen Nebenarbeiten.

Die Treppenhauswände und Flure werden mit einer mineralischen Putzoberfläche versehen und weiß gestrichen.

Eisenteile im Außenbereich werden verzinkt. Im Innenbereich verzinkt, grundiert und gestrichen. Farbwahl nach Vorgabe des Bauträgers.

Holzbauteile werden grundiert und mit offenerporiger Lasurfarbe gestrichen.

Die Hausnummer und die Tiefgaragenplätze werden vom Maler gekennzeichnet.

### **Eingangstüren**

Schallschutztüre in der Schallschutzklasse III und Klimaklasse III mit absenkbarer Bodendichtung und Kantenprofile.

Wohnungseingangstüre mit Dreipunktverriegelung, Sicherheitswechselgarnitur und Weitwinkelspion auf Wunsch (im KP enthalten). CPL Uni Weißlack.

### **Innentüren**

Türenelemente mit Röhrenspan-Mittellage, Oberfläche CPL, Wahlweise in Buche, Eiche, Ahorn oder in weiß. Drückergarnitur mit Rosetten in Edelstahl, Drücker in Gehrungsform. Im WC und im Bad mit Badezellschloss.

### **Schlosserarbeiten**

Die Geländer Konstruktionen werden in verzinkter Ausführung hergestellt, aus architektonischen Gründen können diese auch pulverbeschichtet werden. Die Balkongeländer werden durch die Vorgabe der Gebäudearchitektur gestaltet und vom Bauträger festgelegt. Innengeländer in verzinkter Ausführung Stahloberflächen farbig gestrichen, alternative Ausführung in Edelstahl.

## Haustechnik

### Garagentor

Tiefgaragentor als Sektionaltor oder als Gitterrolltor mit Zug- und Schlüsselschalter sowie seitlicher Fluchttüre wenn durch Brandschutzaufgaben gefordert. Farbgestaltung durch den Bau-träger.

Jeder Käufer erhält pro PKW-Stellplatz einen Funkhandsender.

### Aufzugsanlage

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug für sechs Personen ausgestattet, der vom Ein-gang und von den Wohnungen stufenfrei zu erreichen ist. Der Aufzug ist rollstuhlgeeignet.

## Außenanlage

### Außenbeläge TG-Belagsoberfläche

Die Haus- und Zufahrtswege werden in Betonsteine oder Betonplatten auf fachgerechtem Un-terbau hergestellt. Pflasterfläche in wasserdurchlässiger Bauweise wo behördlich vorgeschrie-ben. Anfallendes Niederschlagswasser wird über Ablaufrinnen, Hof Töpfe etc. abgeführt oder versickert über das Gelände.

Die Terrassenflächen werden mit Betonwerksteinplatten in Splittbett verlegt.

Schwellenhöhe an der Wohnzimmerausgangstüre ca. 5cm.

Die gesamte Tiefgarage erhält einen Betonpflasterbelag in Splittbett verlegt.

### Bepflanzung

Die Begrünung der baulichen Anlage wird unter Absprache mit dem Landschaftsgärtner fest-gelegt und ausgeführt. Behördliche Vorgaben werden dabei berücksichtigt. Die in den VK-Plä-nen eingezeichnete Begrünung ist nicht Vertragsgrundlage und dient lediglich der bildlichen Darstellung.

Pflege und Bewässerung der Bepflanzungen im Bereich der Sondernutzung sind vom Woh-nungseigentümer auszuführen. Abgrenzungen zu den Nachbarwohnungen sind nicht vorge-sehen.

Für kleinere Setzungen von Erdverfüllungen können wir keine Gewährleistung übernehmen.

### Anmerkungen

Die mittels der in der Baubeschreibung und den Planunterlagen beschriebenen Leistungen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar, soweit sich aus der Urkunde nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt.

Nach Vorgabe der Landesbauordnung werden in einem Geschoss (nach Wahl des Bauträgers) die Wohnungen barrierefrei hergestellt. Ein barrierefreier Zugang wird über die Hauszugangstüre gewährleistet. Schleusen und Kellertüren sind nicht mit Automatiköffner ausgestattet.

Bauleistungen, die nicht im Besonderen aufgeführt sind, werden durch den Bauträger festgelegt. Bei erbrachten Eigenleistungen ist der Bauträger von jeglichen Haftungsansprüchen ausgeschlossen, auch gegenüber Dritter. Eigenleistungen bedürfen der Zustimmung durch den Bauträger. Für Eigenleistungen werden vom Bauträger keine Termin- und Qualitätsüberwachungen sowie Gewährleistungen übernommen. Insbesondere weisen wir auf Wärme- und Schallbrücken sowie Wasserschäden u. ä. hin. Die notwendigen technischen und fachlichen Kenntnisse werden vorausgesetzt. Erbrachte Eigenleistungen hat der Erwerber oder sein Auftragnehmer während der Bauzeit bis zur Abnahme und Übergabe selbst zu schützen. Für eventuelle beschädigte Eigenleistungen wird keinerlei Gewährleistung durch den Bauträger übernommen. Die Bauüberwachung für die Eigenleistung wird nicht durch den Bauträger durchgeführt.

Für die Gewährleistung gelten die gesetzlichen Bestimmungen nach BGB.

Alle Maße in den Planunterlagen sind Rohbaumaße ohne Putz und Trockenbauverkleidungen. Maße für Einbauteile sind daher erst nach Fertigstellung der Wand, Boden und Deckenbauteile zu nehmen.

Jeder neu erstellte Baukörper bedarf einer Austrocknungszeit und erhöht dadurch in den ersten beiden Jahren die Heizkosten. In dieser Zeit ist vor allem für einen guten Luftaustausch in der Wohnung zu sorgen. Die Raumtemperatur sollte mind. 20° und die relative Luftfeuchtigkeit max. 60% betragen.

Alle vom Käufer abweichenden gewünschten Bauausführungen sind Sonderwünsche. Für den ordnungsgemäßen und termingerechten Bauablauf ist der Wohnungskäufer verantwortlich. Eventuelle anfallende Planungskosten und ein erhöhter Aufwand für die Bauleitung sind vom Käufer zu tragen.

Öffentlich rechtliche Bestimmungen, Verordnungen und Bauschutzbestimmungen sind bei der Ausführung von Eigenleistungen vom Wohnungskäufer einzuhalten.

Kleinere Risse auf Grund von bauphysikalischen Eigenschaften und Prozesse (Austrocknung, Kriechen, Schwinden und Setzungen) sind unvermeidlich und rechtfertigen keinen Anspruch auf Nacherfüllung oder Minderung. Auswirkungen auf die bauliche Konstruktion und Standsicherheit sind nicht gegeben.

Das Betreten der Baustelle bedarf der vorhergehenden Absprache mit der Bauleitung und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haftet weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.