

# Baubeschreibung

## Exposé/Vertrag

Das Illustration dient der Veranschaulichung des Projekts. Vertragsgrundlage ist die Baubeschreibung und die Plandarstellung des Kundenbaugesuchs.

## Architektenleistungen

Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Bauleitung und jegliche Baubetreuung bis zur Eigentumsübergabe.

## Geometerleistungen

Alle notwendigen Vermessungsarbeiten und Aufstellen des amtlichen Lageplans.

## Tragwerksplanung

Alle notwendigen Berechnungen und Planungsarbeiten.

## Brandschutz

Das Gebäude wird gemäß der Brandschutzbestimmung der Landesbauordnung erbaut.

## Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß DIN 4109 erbaut. Die Fenster erfüllen vorrangig die Anforderungen zum Wärmeschutz.

## Wärmeschutz

Die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG; erfüllt die Kriterien KfW Effizienzhaus 40 klimafreundlicher Neubau), d.h. hinsichtlich Heizung, Lüftung, Warmwasserbereitung und Dämmung, werden durch eine integrierte Lösung zwischen Gebäudehülle und Gebäudetechnik eingehalten. Dazu erhält jeder Erwerber einen Energiebedarfsausweis.

## Heizung, Sanitär

Die Planung der Heizung und Sanitärinstallation erfolgt durch den Fachingenieur.

## Versicherungen

Die Bauleistungsversicherung sichert das Gebäude in der Bauphase gegen Elementarschäden ab. Diese wird bis zur Eigentumsübergabe vom Bauträger übernommen.

## Hausanschlüsse

Folgende Kosten sind im Kaufpreis enthalten:  
Entwässerungsanschluss nach Vorgaben der Stadt/Gemeinde, Wasseranschluss nach Vorgaben des örtlichen Versorgungsunternehmens sowie Stromanschluss nach Vorgaben.

## Medien

Zuleitung vom Übergabepunkt. Netzwerksammelpunkt Technikraum, weitere Verteilung in jedes Wohn-/ Schlafzimmer als CAT-7 Leitung mit Datendose. Vorbereitung für Glasfaseranschluss in Form eines Leerrohrs von der Grenze zum Übergabepunkt im Haus.

## Rohbauarbeiten

### Erdarbeiten

Zu den Erdarbeiten gehört Aushub, Abfuhr, Deponierung und Wiederverfüllung.

## Entwässerung

Kunststoff-Grundleitungen verbaut inkl. erforderlicher Kontrollschächte und Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Körperschallentkoppelte Kunststoffentwässerungsleitungen in Gebäude.

## Wände und Decken

Stahlbetondecken in Dicken von 20 – 35cm. Außenwände aus Mauerwerk oder Stahlbeton mit Wärmedämmung, mit einer Dicke von 44 – 50 cm.

Im Innenraum massive Wände, mit einer Dicke von 11,5 – 24 cm oder nicht tragende Gipsdielen- oder Gipskartonständerwände, mit einer Dicke von 10 -15 cm.

### **Treppen**

mit Stahlunterkonstruktion aus Rechteckrohr mit Massivholzstufen und Rundholzhandlauf Buche.

### **Gartenterrassen**

Kies und Betonplatten im Gartenbereich ohne Stahlbetonplatte. Ein frostsicherer Gartenhahn auf Terrassenseite.

### **Dach**

Nadelholzkonstruktion mit Wärmedämmung zwischen den Sparren, Unterspannbahn, sichtbare Holzteile gehobelt mit Anstrich oder Lasur, Dacheindeckung mit Betondachsteinen.

### **Verwahrung**

Fallrohre und Verkleidungen werden aus Titanzinkblech oder Aluminium angefertigt.

### **Haustüren**

Haustüre aus Holz oder Leichtmetall mit Glasausschnitt als Zweifachverglasung (1x Sicherheitsglas).

### **Fenster, Fenstertüren**

Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung außer Dachflächenfenster, 3-fach-Isolierverglasung (U-Wert = 0,5 W/m<sup>2</sup>K). Fenstertüren werden barrierearm ausgeführt, dadurch kann es zu einer eingeschränkten Dichtheit kommen. Der Innensims wird aus Naturstein angefertigt oder gefliest (in Nassräumen), Außensims aus Aluminium.

### **Türen**

Zimmertüren sturzhoch mit Buche-Naturholz furnier oder weißer Beschichtung. Die Beschläge und Griffe aus Edelstahl. Buntbartschlösser mit jeweils einem Schlüssel, Lüftungsgitter bei innenliegenden Bädern.

### **Rollläden**

Kunststoffrollläden mit Motor und Einzelschalter an allen Fenstern der Häuser im EG und OG. Die Motoren verfügen über eine Revisionsöffnung mit weißem Kunststoffdeckel, außer Dachflächenfenster. Die Fenster in Kellerräumen werden ohne Rollläden ausgeführt.

### **Putz**

#### **Innenputz**

Kalksandsteinwände sowie teilweise Betonwände werden mit Maschinen-Gipsputz verputzt oder tapezierfähig verspachtelt. Die Nassräume erhalten einen Kalk-Zementputz.

#### **Außenputz**

Das Außenmauerwerk erhält einen 2-lagigen Außenputz mit vollflächiger Gewebespackung mit mineralischem Oberputz und Farbanstrich.

### **Malerarbeiten**

Nebenraumböden werden ölbeständig beschichtet. In allen Räumen im EG, OG und Flur im UG Raufasertapete mit mittlerer Körnung, Wände und Decken werden weiß gestrichen (Vergütung bei Eigenleistung 4,50 €/m<sup>2</sup> für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten). Tapete im Hobbyraum, Anstrich Technikraum als Sonderwunsch (SW) möglich.

### **Estrich**

In allen Räumen wird Estrich auf Trittschalldämmung verlegt.

## **Bodenbeläge**

### **Parkett**

Massives Eiche-Parkett in Wohn- und Essbereichen, Kinder- und Schlafzimmern, mit Versiegelung, im Parallel-Verband verlegt. Abmessungen der Stäbe: 16,0 x 2,3 cm (Vergütung bei Eigenleistung 40,00 €/m<sup>2</sup> für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten), Vinyl-Boden im Hobby-Raum (SW).

### **Fliesen**

Feinkeramische Wand- und Bodenfliesen bis 60/60 cm mit runden Kanten in Fluren (EG und UG), Bädern, Küchen und WC's. Wandfliesen im Bad ca. 2,4 m hoch, im WC ca. 1,25 m hoch, in der Küche max. 3,00 m<sup>2</sup>. Die Fugenbreite richtet sich nach der Formatgröße und der Fliesenart. Fensterbänke in Bad gefliest (Material 40,00 €/m<sup>2</sup>, Vergütung 55,00 €/m<sup>2</sup> für Lohn und Materialkosten, inkl. Nebenarbeiten).

### **Sanitärinstallationen**

Versorgungsleitungen werden aus Metallverbundrohren, die Entsorgungsleitungen aus mehrschichtigen, schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt. Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss im Technikraum. Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate: Cara von Löffelhardt. Sanitäre Einrichtung und Größe nach Plan.

### **Waschtisch**

Wandhängender Waschtisch aus Keramik, verchromter Einhebelmischer, Handtuchhalter und Kristallspiegel mit Leuchte.

### **Dusche**

Bodengleich gefliest mit Duschrinne, Armatur als Einhebelmischer mit Unterputzmontage, verchromt, Handbrause und Brauseschlauch mit Wandstange. Feststehende Glaswand am Duschbereich als Spritzschutz (SW). Eine Badewanne, ein zusätzlicher Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss sind teilweise als Sonderwunsch möglich.

## **WC**

Wandhängendes Tiefspül-WC, aus Keramik. Einbauspülkasten mit Wasserspartaste. Kunststoffsitz mit Deckel und Toilettenpapierhalter.

### **Briefkästen/Sprechanlage**

Mit Klingel- und Sprechanlage am Hauszugang sowie Türsprechanlagen-Innenstation.

### **Schließanlagen**

Schließzylinder mit drei Schlüsseln gleichschließend.

### **Elektroinstallation der Technikräume**

Leitungen als Aufputzmontage, Abstellraum Ausschalter und Steckdose, Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im UG, Heizungsanschluss.

### **Elektrozähler**

Der Zählerschrank befindet sich im Untergeschoss, Absicherung der Stromkreise mit Elektrounterverteilern unter Putz.

### **Photovoltaikanlage**

Anbringung einer PV-Anlage auf dem Dach.

### **Heizung und Technik**

Niedertemperatur-Heizungsanlage mit Wärmepumpe, einer Zentralwarmwasserversorgung und außentemperaturabhängige Regelung. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (EG + OG), Bädern und WC's (außer Duschbereich und Küchenzeile). Wärmeregulation erfolgt über ein Wandthermostatregler. Zusätzlicher, elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern. Infrartheizung an der Decke im Hobbyraum (SW).

### **Entlüftung**

Fensterfalzlüfter 1x pro Raum für Außenluftnachströmung bei geschlossenem Fenster.

### **Dunstabzug**

Anschlussmöglichkeiten in den Küchen über die Außenwand oder Vorbereitung für Umluftsysteme.

### **Rauchmelder**

Rauchwarnmelder mit 10-Jahres-Lithiumbatterie, jeweils einer je Schlafraum, Flur zur Wohnungstüre.

### **Steckdosen und Schalter**

Weißer Großflächenschalter und Steckdosen als Unterputzinstallation gemäß VDE-Richtlinien ohne Beleuchtungskörper. In jedem Raum ein Deckenanschluss mit Ausschaltung, im Schlafzimmer und im Flur (OG) mit Kreuzschaltung, im Bad zusätzlich ein Wandauslass mit Serienschaltung, Kühlschrank-, Herd- und Spülmaschinenanschluss in der Küche, 45 Steckdosen pro Doppelhaushälfte, Lage nach Wunsch der Käufer, Einzelschaltung der Rollladenmotoren am Fenster, Terrasse: Spritzgeschützte Steckdose, Auslass für Außenleuchten, von innen schaltbar.

### **Außenanlagen**

Wege mit Betonsteinen, Roh- und Feinplanie um das Gebäude, Setzungen im Bereich der Arbeitsräume können nicht ausgeschlossen werden (1-2 Jahre).

### **Ausführung**

Fa. Böhringer Creativbau GmbH ist verpflichtet, das gesamte Bauvorhaben nach Maßgabe des genehmigten Aufteilungsplans / der genehmigten Baupläne und der vorstehenden Baubeschreibung sowie in Übereinstimmung mit den einschlägigen Bauvorschriften zu errichten. Das Bauwerk ist nach dem Stand

der Technik und unter Beachtung der anerkannten Regeln der Baukunst unverzüglich ab Baubeginn technisch einwandfrei schlüsselfertig zu erstellen und hierbei nur normgerechte Baustoffe zu verwenden. Für die entsprechenden Vorschriften, Qualitäten und Normen ist der Stand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung / Baufreigabe maßgebend. Soweit die Pläne und die Baubeschreibung differieren, hat die Baubeschreibung Vorrang.

### **Änderung**

Fa. Böhringer Creativbau GmbH behält sich vor, von der hiernach vorgegebenen Bauausführung, Einrichtung und Ausstattung des Bauwerks abzuweichen, wenn dies aus technischen oder architektonischen Gründen notwendig oder zweckmäßig werden sollte und dies einem Erwerber auch sonst zugemutet werden kann, insbesondere für ihn keine Wertminderung bedeutet. Änderungen an Gebäudeteilen dürfen ohne Rücksprache mit einem Erwerber vorgenommen werden, wenn diese nicht dessen Eigentum betreffen und keinen Einfluss auf die Gebrauchsfähigkeit des Bauwerks/Gemeinschaftseigentums haben. Die Verwendung anderer Baustoffe ist zulässig, wenn diese den angebotenen und den übrigen Bauleistungen qualitativ gleichwertig sind. Soweit in der Baubeschreibung keine genaue Bestimmung getroffen ist, steht das Bestimmungsrecht im Zweifel dem Bauträger zu. Einzeichnungen in den Plänen, die nicht unmittelbar mit dem Bauwerk zusammenhängen oder nur der Veranschaulichung dienen (wie Bepflanzung, Möblierung etc.), sind von der Herstellungspflicht nicht umfasst und nicht mitveräußert, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Die Wohn- und Nutzflächenangaben in Bauplänen, Prospekten und dgl. stellen keine zugesagte Beschaffenheit dar; evtl. Abweichungen müssen sich aber in den bauüblichen Toleranzen halten.

### **Käuferwunsch**

Planmäßige Veränderungen können bei rechtzeitiger, schriftlicher Vereinbarung der Käufer mit der Fa. Böhringer Creativbau GmbH ausgeführt werden, soweit keine baurechtlichen und bautechnischen bzw.

nachbarrechtlichen Veränderungen tangiert werden. Eine finanzielle Vergütung, z.B. bei Wegfall von Wänden, Türen, Heizkörpern ist ausgeschlossen. Soweit die Käufer den Sonderwunsch nicht bei Fa. Böhringer Creativbau GmbH, sondern direkt bei einem Handwerker in Auftrag geben, ist die vereinbarte Summe an den Handwerker zu bezahlen und die Gewährleistungsfrist direkt mit dem Handwerker zu vereinbaren. Eine Bodenbeschichtung als Bodenbelag ist nicht möglich.

### **Eigenleistung**

Im Hinblick auf die zwischen Bauträger und den bauausführenden Unternehmen und Handwerkern abgeschlossenen Pauschalverträgen sowie hierbei zugesicherte Unternehmensansprüche und Gewährleistungen sind Eigenleistungen nur in begrenztem Umfang möglich. Es können nach rechtzeitiger schriftlicher Mitteilung an die Bauleitung folgende Eigenleistungen zugelassen werden: Fliesenarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, Schreinerarbeiten. Das Gebäude wird in diesem Fall ohne die vereinbarten Leistungen fertiggestellt und in diesem Zustand dem Erwerber übergeben. Die sogenannten Eigenleistungen dürfen erst nach Absprache, nach Feuchtigkeitsmessung des Untergrundes und Besitzübergabe des vertragsgegenständlichen Gebäudes begonnen werden. Für Arbeiten, welche die Erwerber in Eigenleistung erbringen oder unmittelbar bei Dritten in Auftrag geben sowie für hierdurch verursachte Folgeschäden haftet die Veräußerin nicht.

### **Gestaltung**

Um die Einheitlichkeit der Gesamtanlage und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die Farbgebung, Materialauswahl usw. Fa. Böhringer Creativbau GmbH vorbehalten. "Oder"-Positionen werden von Fa. Böhringer Creativbau GmbH entschieden. Die Auswahl und Anordnung der Bepflanzung wird von Fa. Böhringer Creativbau GmbH festgelegt.

### **Reinigung**

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung (besenrein) vor Übergabe. Eine Feinreinigung durch den Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich nicht.

### **Schimmel**

Um Schimmelbildung zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel an Außenwänden mit einem Abstand von ca. 4 cm aufzustellen, um eine ständige Luftzirkulation zu gewährleisten.

Bei Einbauküchen an Außenwänden ist auf eine dauerhafte Hinterlüftung der Einbauschränke an allen Seiten zu achten. Das ideale Raumklima wird erreicht durch eine Raumtemperatur von ca. 22°C und eine relative Luftfeuchtigkeit von ca. 55%. Die Luftfeuchtigkeit ist durch ca. zehnmütiges Stoßlüften mit weit geöffneten Fenstern und offenen Innentüren mehrmals täglich zu regulieren. Beim Lüften von Bädern oder der Küche: um hohe Feuchtigkeitswerte zu regulieren (z.B. nach Duschen, Kochen), sollten die Zimmertüren geschlossen bleiben. Ständig gekippte Fenster sind zu vermeiden.

### **Trittschall**

Um Trittschallübertragungen zu vermeiden, empfehlen wir dringend, sämtliche Möbel, die auf dem Boden stehen, nicht fest an Wände zu verschrauben.