

Bau- und Leistungsbeschreibung

für das **Apartmenthaus „Michaela“** in Morsbach, zwischen Weinbergstraße und Obere Brühlsteige mit 8 Stellplätzen im Freien und 2 Carports.

Sondereigentum

Sondereigentum sind die einzelnen Wohnungen Nr. 1 bis 9 mit den zugeordneten Abstellräumen sowie der Abstellraum Nr. 10.

Architekten- u. Ingenieurleistungen

Die im Folgenden beschriebenen Unterlagen werden zur Erstellung des Gebäudes benötigt. Es werden von den Architektenplänen nur die Unterlagen für die erworbene Wohnung und der Energieausweis den jeweiligen Erwerbern zur Verfügung gestellt.

Baugesuch, Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes, Entwässerungsgesuch etc. soweit erforderlich.

Werkpläne und evtl. erforderliche Detailzeichnungen, Maßstab 1:50.

Tragwerksplanung (statische Berechnung mit Konstruktionsplänen), Wärme- und Schallschutznachweis, falls erforderlich.

Bauüberwachung und Baubetreuung für die nach dem Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht. Keine Bauleitung für Arbeiten, welche in Eigenleistung ausgeführt werden.

Behördengebühren, Kaminfegergebühren, Auflagen und Prüfstatik, soweit erforderlich.

Lagepläne, Geländeschnitte, Vermessungsarbeiten - wie Abpflocken des Gebäudes mit Höhenangabe -, Einschneiden des Schnurgerüsts und Einmessen des Gebäudes.

Baugrubenaushub

Mutterbodenabtrag im Bereich des Baufeldes mit seitlicher Lagerung, sofern dies auf dem Grundstück möglich ist.

Aushub der Baugrube mit erforderlicher Abfuhr.

Kanal-, Wasser-, Stromanschluss

Entwässerungsleitung zwischen Gebäude und Ortsanschluss. Wasseranschluss, Stromanschluss.

Rohbauarbeiten

Erdarbeiten innerhalb des Gebäudes

Fundamentaushub und Aushub der Rohrleitungsgräben.

Kanalisation innerhalb des Gebäudes

Entwässerungsleitungen als Trennsystem mit entsprechendem Gefälle.

Fundamente

Fundamente nach Statik. In die Fundamente wird ein Erdungsband zum elektrischen Potentialausgleich nach Vorschrift eingelegt.

Betonboden

Ortbetonbodenplatte aus Stahlbeton, $d = \text{ca. } 15 \text{ cm}$ (je nach Erfordernis), darunter 10 cm starke Filterschicht.

UG - Außenwände - angeschüttet

Die völlig oder teilweise mit Erde angeschütteten Außenwände werden aus Stahlbeton, $d = 24 \text{ cm}$ stark, ausgeführt. Außenwandabdichtung im angeschütteten Bereich. Übergang Wand - Bodenplatte Hohlkehle.

Innenwände

Tragende und nichttragende Wände aus Hlz (Hochlochziegel), evtl. erforderliche Schallschutzwände aus Beton, Hlz-Füllziegel oder KSV bzw. nach Statik, wegen Druckfestigkeit. Festlegung durch den Bau-träger.

Außenwände

24 cm Kalksandlochstein oder Hlz mit einem Vollwärmeschutz.

Betondecken über den Ebenen 1 bis 4

Stahlbetonmassivdecke $d = 20 \text{ cm}$ (Großflächenplattendecke 4 cm stark plus Aufbeton), nach Statik, bzw. Ortbetondecke. Sollte aufgrund der Statik eine größere Deckenstärke erforderlich werden, so ist die Mehrstärke enthalten.

Rolladenkästen

Wärmedämmende Rolladenkästen bei allen Fenstern, wo Rolläden zur Ausführung kommen (siehe Beschreibung Rolladenarbeiten).

Zimmermannsarbeiten

Dachneigung, Dachform, Dachvorsprünge und Kniestockhöhe sind aus den Plänen zu entnehmen.

Dachkonstruktion

Landesübliche Zimmermannskonstruktion nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, entsprechend den statischen Erfordernissen in Nadelholz Güteklasse II. Gesamtes Holzwerk nach Vorschrift biologisch mit Borsalz imprägniert.

Dachgesims

Dachüberstände Traufe und Ortgang nach Plan. Sparren- und Pfettenköpfe sichtbar, gehobelt. Aufsparrenverschalung der Dachvorsprünge mit Fichte-Profilbretter.

Unterdach

Unter den Dachlatten wird zum Schutz gegen Staub und Flugschnee eine Spezial-Unterdachfolie mit Konterlattung eingebaut. Der Bauträger behält sich vor auch eine Vollverschalung anzubringen.

Flaschnerarbeiten

Ausführung: Titanzink, Aluminium beschichtet oder Kupfer, Festlegung durch den Bauträger.

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre an die Kanalisation angeschlossen. Kaminverwahrung und -verkleidung sowie evtl. erforderliche Kehl- und Anschlussbleche, Gauben und Gegengiebeleindeckung.

Dachdeckerarbeiten

Ausführung: Betonziegel

Ziegel, Farbe ziegelrot, rot, rotbraun, braun mit Ortgang-, First-, Dunstrohr-Entlüftungsziegel. Ziegelart Festlegung durch den Bauträger.

Glaserarbeiten

Rahmenausführung: Kunststoff – weiß. Außen evtl. farbig, Festlegung durch Bauträger.

Fenster, Rahmen ca. 65 mm stark, 3-Scheiben Wärmeschutzglas, U-Glaswert 0,6 W/m²K oder besser, ringsum laufende Gummilippendichtung auf Gehrung geschnitten und über Eck verschweißt, verdeckte Einhand-Beschläge. Von jedem Fenster wird ein Fensterflügel mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgebildet. Außenfensterbänke Aluminium naturblank oder weiß, Festlegung durch Bauträger. Anzahl und Art der Fenster siehe Plan.

Eingangselement (Haustüre) Ausführung: Festlegung durch den Bauträger.

Rollladenarbeiten

Kunststoff-Rollladen mit Gurtbedienung und Lüftungsschlitzen für alle rechtwinkligen Fenster der Wohngeschosse. *Keine Rollläden erhalten evtl. Dachflächenfenster.*

Vorgesehene Rollladenfarbe ist lichtgrau (Festlegung erfolgt durch den Bauträger).

Heizungsinstallation

Wärmepumpe

Warmwasser-Zentralheizung

Wärmepumpe Innenaufstellung - Split Luft/Wasser, Kältemittelleitung Pufferspeicher, Brauchwasserspeicher.

Die Wärmepumpe entspricht den gültigen Normen und Sicherheitsvorschriften sowie den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der EVU.

In allen Wohnräumen energiesparende Fußbodenheizung mit diffusionsdichten Kunststoffrohren im Estrich verlegt. Einzelraumsteuerung mittels Raumthermostat.

In Räumen wie Flur, Diele wird oft aufgrund der Leitungsführung keine separate Einzelraumregelung vorgesehen. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich mit Wärmedämmung nach DIN-Vorschrift und Trittschalldämmung wo erforderlich, in allen ausgebauten Räumen.

In den Nebenräumen im Untergeschoß, wie z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller etc. wird ein Glattstrich d = 40 bis 45 mm eingebracht, bzw. Estrich mit Wärmedämmung, je nach Wärmebedarfsberechnung.

Ausbaubeschreibung

Elektroinstallation

Hausanschluss, Zählerverteilerschrank, entsprechend den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen EVU's. Der Hausanschluss bis zum Zählerschrank beinhaltet pro Wohneinheit einen Zählerplatz. Die erforderlichen Sicherungsautomaten werden in Stockwerksverteiltern vorgesehen. Ausführung der gesamten Elektroinstallation nach VDE-Richtlinien.

Schalter und Steckdosen als Flächenschalter, Standardprogramm weiß.

Ausstattung der einzelnen ausgebauten Räume:

Eingang:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle für Außenbeleuchtung
Treppenhaus	Lampen, gesteuert mit Tastern
Bad bzw. Duschbad	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Wandauslass; 2 Doppelsteckdosen; 1 Steckdose unter Schalter
Küchenzeile im Wohnbereich	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 2 Doppelsteckdosen; 1 Anschluss für Elektroherd, 1 Anschluss für Spülmaschine; 1 Steckdose für Dunstabzug
Essecke	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter;

Wohnzimmer bzw. Wohnbereich	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose; 1 Steckdose unter Schalter; 2 Doppelsteckdosen; 1 Antennenanschluss mit Antennendose
Schlafzimmernische Apartment 1 bis 6, 8, 9	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 2 Steckdosen
Wohnung Nr. 7, Schlafzimmer	1 Wechselschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter; 4 Steckdosen
Nebeneräume wie Keller etc.	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter (wasserdicht)
Heizung	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle; 1 Steckdose unter Schalter, 1 Notschalter für Heizungsanlage (wasserdicht), Anschluss für Wärmepumpe, Umwälzpumpen, Außenfühler
Terrasse oder Balkon	1 Steckdose (wasserdicht), 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
Telefonanlage	1 Leerrohr mit Telefonleitung und Leerdose für Telefonanschluss pro Wohneinheit
Sprechanlage	1 Sprechstelle pro Wohneinheit mit elektrischem Türöffner.

Beleuchtungskörper sind nicht enthalten, außer in den Allgemeinräumen.

Sanitärinstallation

Kalt- und Warmwasserrohre aus Kupferrohren oder Kunststoffrohren (Festlegung durch den Bauträger). Warmwasserrohre wärmegeämmt, Abflussrohre aus Kunststoffrohren. Falleitungen aus Guss oder HT-Rohren (schallisolierend). Alle Leitungen werden im UG in den Nebeneräumen sichtbar installiert.

Verteilerbatterie, Schmutzfeinfilter.

Wasserenthärtungsanlage sind Sonderleistungen.

Pro Wohneinheit ein Waschmaschinenanschluss (Zu- und Ablauf). Wahlweise werden 2 Münzwaschmaschinen aufgestellt.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und deren Zubehör. Anzahl gemäß den Plänen. Sanitärfarbe weiß, für **Duschbad** gemäß den Plänen.

Geflieste Dusche im Bad:

Bodenebene (geflieste) Dusche mit Bodenentwässerung im Bad (siehe Plan). Einhand-Brausearmatur Serie Hansavantis Style, mit Brause Schlauch und Golf Brausegarnitur Fit. Wandstange mit verstellbarem



Schieber für Brausegarnitur, oder gleichwertig. Eckseifenhalter verchromt mit sichtbarer Befestigung. Glaswand mit offenem Einstieg für Appartement 1 bis 6, 8, 9. Bei Wohnung Nr. 7 Duschkabine aus Glas.

Waschtisch:

Waschtisch, eingebaut in einer von Wand zu Wand verlaufenden Platte, beispielsweise Granit, welche als Ablade dient. Einhand-Waschtischarmatur Serie Hansavantis Style; Kristall-Rechteckspiegel 60 x 50 cm. Handtuchhalter zweiarmlig schwenkbar, Serie Sam 3000 oder gleichwertig.

Klosett:

Wand-Tiefspülklosett (Serie Golf) aus Sanitärporzellan, einschließlich Unterputzspülkasten und WC-Sitz mit Deckel Serie Florida. Klosettpapierhalter Serie SAM 3000 oder gleichwertig.

Küche:

Zu- und Ablauf für Spüle und Spülmaschine einschließlich Eckventilen.

Gipserarbeiten

Innenputz

Alle Wände der Wohnräume sowie die Treppenhäuswände von EG bis DG, mit Ausnahme der Badwände, erhalten einen einlagigen Gipswandputz (MP75).

Die Massivdeckenfugen der ausgebauten Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt.

Die Badwände werden mit Schwarzkalkputz versehen, damit die Fliesen geklebt werden können.

Die gemauerten Innenwände der Nebeneräume, z. B. Waschküche, Abstellraum, Keller, Heizraum etc., erhalten einen gescheibten Putz.

Außenputz

Alle freistehenden Außenwände erhalten einen Rauhputz. Körnung 2 bis 3 mm sowie einen Ausgleichsanstrich. (Vollwärmeschutz nach Berechnung, Außenwände). Die Fassadengestaltung legt der Bauträger fest, insbesondere Farbwahl, Verkleidungen oder sonstige gestalterischen Punkte.

Fliesenarbeiten

Bemusterungspreis Wand- und Bodenfliesen 40,00 €/m² (brutto-innen). Fliesengrößen von 15/15 cm bis 60/60 cm sind für das Verlegen im Lieferumfang enthalten. Andere Fliesenarten, Ornamenteinstreuung, Kantenbearbeitung und farbige Verfugung können gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Duschbad (siehe Plan)

Wände raumhoch gefliert. Bodenfliesen werden auf den Estrich geklebt.

Sollte das Bad/Duschbad nicht raumhoch gefliert werden, kann wahlweise eine Spachtelung mit Streichputz oder Tapete aufgebracht werden.

Duschbad Bodenfliesen auf den Estrich geklebt.

Balkone

Steinplatten in Riesel verlegt. Festlegung durch den Bauträger.

Innenfensterbänke

In allen ausgebauten Wohnräumen, Treppenhaus werden Granitsimse (Granit nach unserer Mustervorlage oder ähnlich) mit einer durchschnittlichen Breite von 25 cm eingebaut.

Schreinerarbeiten

Ausführung der Türen in den Wohnräumen weiß foliert. Ausführung der Türen in den Nebenräumen wie Wohnräume oder kunststoffbeschichtet. Holztüren mit Futter und Bekleidung und dreiseitiger Gummilippendichtung, seidenglanzbehandelt. Beschläge neusilberfarbig, Badezellschloss in Bad und WC.

FH-Türen gemäß Zeichnung bzw. wenn Bauvorschrift dies verlangt, aus Stahl.

Schlosserarbeiten/Balkongeländer

Die Ausführung des Balkongeländers wird vom Bauträger nach Gestaltung der Außenfassade festgelegt.

Malerarbeiten

Die Decken und Wände der ausgebauten Wohnräume und des Treppenhauses werden mit Raufasertapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.
Mustertapete, Streichputz oder Einfärbung gegen Aufpreis bzw. direkt mit Maler verrechnen.

Bodenbeläge

Alle Wohnräume außer Bad hochwertiges Eiche-Parkett mit Holzsockelleiste (Bemusterungspreis 24,00 €/m²) und Holzsockelleiste, passend zu den Innentüren.

Es kann jede andere Bodenart gewählt werden, die Kosten werden entsprechend verrechnet. Sollte anstatt Parkett Fliesen gewählt werden, so ergibt sich ein Mehrpreis von 28,60 €/m², bei einem Fliesenbemusterungspreis von 40,00 €/m².

Sollte Vinylboden gewählt werden (preisgleich wie Fliesen), so muss die Angabe spätestens vor Einbringen des Estrichs der Bauleitung mitgeteilt werden.

Treppe

Vom EG bis ins DG Beton-/Betonfertigteiltreppen mit Fliesen belegt, alternativ Granitstufen. Stahlgeländer und Edelstahlhandlauf. Podestbeläge wie Treppenbeläge. Ausführungsart, Festlegung durch den Bauträger.

Außenanlagen

Stellplatzzufahrt, Hauszugang, Stützmauern, Außenanlagen, Zufahrten, Bepflanzung, Raseneinsaat. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Baustrom/ Bauwasser/ Versicherungen

Baustrom und Bauwasser für den beschriebenen Leistungsumfang. Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung für die gesamte Bauzeit und den beschriebenen Leistungsumfang.

Nebenkosten

Im Festpreis sind nicht enthalten:

Eigenleistungen, welche im Kaufvertrag als Eigenleistung ausgewiesen sind.

Finanzierungskosten, Bankgebühren.

Telefon- und Kabelfernsehanschluss.

Die Liste zeigt die wesentlichen Nebenkosten auf. Auf Vollständigkeit besteht kein Anspruch.

Allgemein

Maßgebend für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Plänen.
Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z. B. Möbel, Raumteiler, Fachwerkwände, etc.) dienen dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht enthalten, sofern sie in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind. Dies gilt auch für einen evtl. eingezeichneten Kachelofen oder offenen Kamin. Sollte eine Leistung nicht beschrieben sein, so ist diese nicht enthalten.

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk- und Statikplänen. Maßliche Differenzen zu den Eingabeplänen, welche sich aus konstruktiven und technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Preise: Sind im Angebot Preise genannt, so sind diese immer Endverbraucherpreise, also einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Sind in der Beschreibung Alternativen genannt, so legt der Bauträger bei dem Allgemeineigentum die Ausführungsart fest.

Nach Fertigstellung wird das Gebäude im besenreinen Zustand übergeben.

Änderungen

Änderungen, die der schnelleren Bauausführung dienen oder aufgrund des technischen Fortschritts möglich sind und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

Käuferinformation:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bau- und Leistungsbeschreibung gültig ist, ebenso wie die Teilungspläne. Eine Prospekthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eigenleistungen – Sachmängelhaftung

Generell hat die Ausführung der Bauarbeiten nach den DIN-Vorschriften bzw. nach dem Stand der Technik bei Ausführung der Arbeiten zu erfolgen. Deshalb muss sich auch ein Käufer verpflichten seine Eigenleistungen bautechnisch einwandfrei zu erstellen, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und diese Leistungen nach den anerkannten Regeln der Baukunst auszuführen.

Die Haftung für Sachmängel aller Lieferungen und Leistungen im Zusammenhang mit den Eigenleistungen geht allerdings komplett auf den Käufer über.

Die Eigenleistungen sind so durchzuführen, dass ein zügiger und einheitlicher Bauablauf nicht gefährdet wird. Wenn Schäden an anderen Baugewerken und Beeinträchtigungen des Bauablaufes durch Eigenleistungen verursacht werden, gehen diese zu Lasten des Käufers. Dieser haftet auch für Schäden, welche aufgrund unsachgemäß ausgeführter Eigenleistungen entstehen.

Der Käufer sollte daran denken, dass Arbeiten in Eigenleistung bzw. Arbeiten durch Fremdvergabe an Handwerker ausreichend versichert werden müssen.

Bäder mit Bodenablauf / bodengleichen Duschen

Häusliche Bäder sind zwar generell ausgenommen von den Festlegungen der DIN 18195, die verschärfte Anforderungen an die Abdichtung von Nassräumen vorsieht; diese Ausnahme entfällt aber, sobald ein Bodenablauf oder statt einer Duschwanne eine bodengleiche Dusche eingeplant wird.

Um diese DIN einzuhalten, muss u. a. der Nassraum eine 15 cm hohe Schwelle zum Wohnraum erhalten, an der die Abdichtung nach oben gezogen wird. Diese Schwelle ist architektonisch nicht gewünscht und konstruktiv schwer oder oft gar nicht herstellbar, vor allem, wenn Barrierefreiheit in diesem Bereich vorgesehen werden soll.

In diesem Sinne möchten wir darauf hinweisen, dass die geplanten Bodenabläufe/bodengleichen Duschen nicht DIN-konform sind. Die DIN geht von einer erhöhten Gefährdung durch Wasserschäden aus, die innerhalb des gesamten Gebäudes auftreten können. Langjährige Erfahrungen in unserem Unternehmen haben jedoch gezeigt, dass bodengleiche Duschen auch ohne diese Schwelle möglich sind, ohne Bauschäden zu verursachen. Wenn der Ablauf verstopft ist, muss er selbstverständlich unverzüglich gereinigt werden (gilt auch für Duschwannenabläufe).

Schwelle an Balkon-/Terrassentüren

Um eine möglichst niedere Schwelle auf die Balkone oder Terrassen zu ermöglichen, wird die Schwellenhöhe nicht gemäß DIN ausgeführt. In der aktuellen DIN ist eine Aufkantung/Schwelle über dem Balkonbelag von mindestens 15 cm gefordert. Diese Schwelle wird zu Gunsten der besseren Nutzung so nicht gebaut. Eine gute Entwässerung und Abdichtung wird trotzdem gewährleistet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abläufe benutzerseitig entsprechend sorgfältig frei- bzw. sauber zu halten sind, um einen Verschluss bzw. eine Verstopfung der Abläufe infolge Schnee, Laub etc. zu verhindern. Auf ausdrücklichen Wunsch wird die Schwelle auch nach DIN mit 15 cm Höhe ausgeführt, dies muss jedoch im Vertrag schriftlich vereinbart werden.

Balkone und Dachterrassen ohne Gefälle

Alle Flachdächer, Abdichtungen bei Terrassen und Balkone werden so hochwertig ausgeführt, dass sie ohne Gefälle auskommen. Die Anforderungen an diese Konstruktion sind in der DIN 18531-1 geregelt und werden vollständig erfüllt.

Obwohl es bei dieser Ausführung insbesondere während der Bauphase zu Pfützenbildung auf der Abdichtungsbahn kommen kann, hat die Firma Qualitätshaus Bäumlisberger GmbH langjährig ausschließlich gute Erfahrungen gemacht, sodass diese Konstruktion immer verwendet wird.

Der Steinbelag auf der Terrasse wird ebenfalls ohne Gefälle verlegt um unnötig hohe Schwellen und Dachränder zu vermeiden und um die Nutzung nicht durch schräg stehende Möbel zu beeinträchtigen.

Schallschutz

Zu Testzwecken durchgeführte Schallmessungen bei einigen unserer Objekte haben ergeben, dass wesentlich bessere Werte erzielt wurden, als die DIN 4109 als Mindestschallschutz fordert. Es wurden immer die erhöhten Schallschutzwerte nach DIN 4109 Beiblatt 2 erreicht und wir gehen davon aus, dass diese erhöhten Werte auch an diesem Objekt problemlos erreicht werden, da die Ausführungsart gleich ist. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, dass die Mindestanforderungen nach DIN 4109 geschuldet werden, und somit vertraglich vereinbart sind.

Abrechnungszähler

Alle zur Abrechnung erforderlichen Messzähler wie Wärmemengenzähler, Wasseruhren werden gemietet, ebenso die Rauchmelder.