

BAUVORHABEN:	2 DOPPELHAUSHÄLFTEN MIT GARAGEN GRUNDWEINBERGE 29	71642 LUDWIGSBURG
BAUHERR:	MARBACHER IMMOBILIENDIENST GMBH ERDMANNHÄUSER STRASSE 3	71672 MARBACH/N.
ARCHITEKT:	DIPL. ING. STEFAN KLING FREIER ARCHITEKT LUDWIGSBURGER STRASSE 68	TEL. 07141-57305 71642 LUDWIGSBURG

B A U B E S C H R E I B U N G

1. Erd-Kanal-Beton-Maurerarbeiten

Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Verfüllen der Arbeitsräume, Rohplanie des Baugeländes.

Untergeschoss

Fundamente

Stahlbeton und Stampfbeton nach statischen Erfordernissen. Fundamente der nach Vorschrift.

Außenwände

Stahlbeton und Schalbeton nach statischen Erfordernissen.

Innenwände

Kalksandstein oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Bodenplatte

In der Garage Betonwerkstein in Splittbett verlegt.
Im Nutzflächenbereich Betonboden mit Wärmedämmung und Estrich.

Decke über UG

Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung.

Entwässerung

Kanalisation im Erdreich mit Hart-PVC-Rohren. Kontrollschacht mit Reinigungsstücken entsprechend Entwässerungsgesuch. Rückstauklappen werden nach Vorschrift eingebaut. Bodenablauf in der Waschküche und Technikraum. Drainage mit Kiesfilterschicht nach Vorschrift.

Isolierung

Im Erdreich liegende Außenwände mit Isolieranstrich gegen Erdfeuchtigkeit und Schutzmatte.

Wohngeschosse

Außenwände

KSV-Mauerwerk oder wenn statisch erforderlich Stahlbeton jeweils mit Vollwärmeschutz nach neuer Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 nach Angaben des Fachingenieurs.

Haustrennwände

Als Schallschutzwand KSV-Mauerwerk oder wenn statisch erforderlich Stahlbeton. 2-schalig mit 4 cm Trennschallschutzmatte.

Innenwände

Mauerwerk oder massive Gipsdielenwände, wenn statisch erforderlich Stahlbeton.

Decken über Wohngeschossen

Stahlbetonmassivplatten nach statischer Berechnung.

2. Zimmererarbeiten

Die gesamte Holzkonstruktion des Daches nach statischen Erfordernissen. Alle Holzteile imprägniert. Dachschrägen erhalten Isolierung zwischen den Sparren und werden mit Rigipsplatten verkleidet.

Alle Dachgesimse mit gehobelter Schalung. Auf den Sparren Unterspannbahn gegen Flugschnee und Staub, Konterlattung und Lattung für Betonziegel.

3. Flaschnerarbeiten

Titanzink für Regenrohre, Ablaufrohre und alle erforderlichen Verwahrungen und Abdeckungen.

4. Dachdeckung

Dach mit anthrazit oder roten Marken-Betonziegel eingedeckt. Erforderliche First- und Lüftungsziegel sowie verzinkte Dachhaken nach baurechtlichen Vorschriften.

Flachdächer als gefällelose Sonderkonstruktion (0°-Dach) nach DIN 18531-1 als Standardausführung Anwendungsklasse K1.

In den Flachdachrichtlinien, mit Änderungen November 2017, wird als Regelausführung ein Mindestgefälle von 2% gefordert.

Die gefällelose Ausführung weicht hier von der Regelbauweise ab, dies hat aber keine Auswirkung auf die dauerhafte Dichtigkeit der Abdichtung.

Darauf Balkonplatten im Kiesbett.

5. Sanitäre Installation

Abflussleitungen

Aus schalldämmenden Spezial-Kunststoffrohren für Steig- und Stichleitungen.

Wasserleitungen

Kalt- und Warmwasserleitungen in den entsprechenden Dimensionen ab Übergabe aus Hartkupfer, Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohren nach DIN. Verlegung im UG auf Putz, in den Wohngeschossen in Aussparungen und Vormauerungen oder unter dem Estrich.

Warmwasserversorgung der Bäder und der Küche über Zentralheizung.

Gartenhahn

2 Gartenhähne (frostsicher) an der Außenwand .

Heizraum

Kaltwasserhahn für die Heizung mit Füllschlauch.

Waschküche

Ein Waschmaschinenanschluss für Waschmaschine.

1 Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine.

Sanitärräume

Die Keramikausstattungsgegenstände können aus der Standard Serie „Philippe Starck 3“, „Laufen PRO A“ oder „Diana“ ausgewählt werden.

Der Kunde kann beim Aussteller auch preisgleiche Sanitärgegenstände aussuchen.

Bei gleichem Montageaufwand zahlt der Käufer als Sonderwunsch nur den Brutto-Ausstellungs-Mehrprijs an die ausführende Firma.

Von den nachstehend aufgeführten Einrichtungsgegenständen werden ausgewählt:

- A. Waschtisch in der Serie (bis 65 cm) „Philippe Starck 3“, „Laufen PRO A“ oder „Diana“ ohne Halbsäule. Hans Grohe Talis S Einhebelbatterie verchromt. Handtuchhalter 2-armig, verchromt oder Handtuchring, verchromt, jeweils Serie „Cosima“, alternativ „Diana“. Breiter Spiegel über den Waschbecken mit verdeckter Befestigung.
- B. Bodengleiche Dusche mit Hans Grohe Talis Einhebel-Unterputzbrausebatterie mit Wandstange „Unica“ und schwenkbarer Halterung. Isiflex-Brauseschlauch mit Handbrause und Duschvorhang.
- C. Wandhängendes Tiefspülklosett in der Serie „Philippe Starck 3“, „Laufen PRO A“ oder „Diana“, Unterputzspülkasten mit Schalldämmset, WC-Sitz „Philippe Starck 3“, „Laufen PRO A“ oder „Diana“ mit Deckel, Papierhalter Serie „Cosima“ oder alternativ „Diana“.
- D. Waschtisch bzw. Handwaschbecken (bis 50 cm) in der Serie „Philippe Starck 3“, „Laufen PRO A“ oder „Diana“ ohne Halbsäule. Hans Grohe Talis S Einhebelbatterie verchromt. Handtuchhalter 2-armig, verchromt oder Handtuchring, verchromt, jeweils Serie „Cosima“, alternativ „Diana“. Breiter Spiegel über den Waschbecken mit verdeckter Befestigung.
- E. 1x Acryl-Badewanne (170x75 cm), Wannengriff, Unterputz Wannenfäll- und Brausebatterie Hans Grohe Talis S, Wanneneinlauf kombiniert mit Überlauf (Excenter), Isiflex- Brauseschlauch mit Handbrause.

WC: C und D.

Bad: A, B, C und E.

Alle Ausstattungsfarben in weiss.

Andere Farbwünsche gegen Aufpreis möglich. Armaturen verchromt.

Änderungen der Einrichtungsgegenstände sind als Sonderwunsch möglich.

6. Heizungsanlage

Luft-Wasser-Wärmepumpe in Innenaufstellung nach Angaben des Fachingenieurs mit allen erforderlichen Speicher und Regelungen nach den geltenden Vorschriften und der neuen EnEV 2016. Dimensionierung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

In allen Räumen, außer Waschküche, Technik und Abstellraum, Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung.

7. Kontrollierte Wohnraumlüftung

Limodorlüfter nach Berechnung mit hygrostatischen Nachströmöffnungen in den Fensterflügeln jedes Wohnraumes. Anzahl nach Angabe des Fachingenieurs.

8. Elektrische Installation

Allgemeines

Installation entsprechend den Vorschriften. Stromzähler im Zählerschrank.
Leitungen in den Wohnräumen unter Putz, im Technikraum/Waschküche und Abstellraum UG Feuchtraumkabel auf Putz. Schalter und Steckdosen im UG auf Putz. In den Wohnräumen mit weißen quadratischen Abdeckplatten unter Putz, Serie Gira. Sprechanlage mit Klingel und Videoauge am Hauseingang, Serie Elcom oder gleichwertig.
2 Sprechapparate mit Türöffnerdrücker für die Haustüre, Position nach Wahl.

Rauchwarnmelder

Die gesetzlich geforderten Rauchwarnmelder werden angebracht.

Photovoltaik

Der Bauträger stellt die vorbereitenden Arbeiten für die Montage einer Photovoltaikanlage zur Verfügung (zusätzlicher Zählerplatz und Verbindungsleitungen bis zum Dach). Eine eventuell spätere Montage und Betrieb einer Photovoltaikanlage ist Sache des Käufers.

Hauszugang

Beleuchtung auf Bewegungsmelder
Gegensprechanlage mit Video

Antennenanlage

Breitbandkabelanschluss oder Satelliten-Anlage, nach Festlegung des Bauträgers.
Jeder Wohn- und Schlafraum erhält 1 Antennendosen, Lage nach Wahl, weitere Anschlüsse gegen Aufpreis möglich.

Telefon

Jedes Haus erhält 2 Telefonanschlussdosen, Lage nach Wahl, weitere Anschlüsse gegen Aufpreis möglich.

Rolläden/Jalousie

Alle Rolläden und Jalousien werden elektrisch ausgeführt.

Folgende Brennstellen, Steckdosen und Schalter sind vorgesehen:

Hauseingang

1 Wandbrennstelle mit Bewegungsmelder

Podest

je 1 Brennstelle an den Stockwerkspodesten

Wohnen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
1 Deckenbrennstelle mit Serienschalter
8 Steckdosen

Schlafzimmer / Zimmer

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
5 Steckdosen

Garderobe

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter
1 Steckdose

Kochen / Essen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
6 Steckdosen
1 Herdanschlussdose
1 Anschlussdose für Spülmaschine
1 Anschlussdose für Dunstabzug

Bad

1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
3 Steckdosen

WC

1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
1 Steckdose

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
1 Steckdose

Terrasse

1 Wandbrennstelle
1 Steckdose

Technikraum/Waschküche

1 Waschmaschinenanschluss
1 Trockneranschluss
1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
Anschlussleitung für Heizung einschließlich Steuerung und Außenfühler
1 Steckdose

Garage

1 Wandbrennstelle
1 Steckdose
1 Elektroanschluss für Sektionaltor

Müll/ Fahrräder

1 Wandbrennstelle
1 Steckdose

9. Gipserarbeiten

Technikraum/Waschküche und Abstellraum

Wände und Decken Dispersionsfarbanstrich auf dem Beton bzw. unverputztem Mauerwerk.

Wohnräume

Gespachtelte Fertigplattendecke. Gipsputz an allen Wänden. Im Dachgeschoss an Sparren und Gebälk Rigipsplatten.

Außenputz

Mineralischer Außenputz auf Vollwärmeschutz mit Mineralfarbanstrich nach Angaben des Fachingenieurs und der neuen Wärmeschutzverordnung EnEV 2016. Sichtbetonteile mit Anstrich in Mineralfarbe. Die Farbgebung des Äußeren wird vom Architekten bestimmt.

10. Glaserarbeiten

Marken-Kunststofffenster, Farbton außen nach Angaben vom Architekt, innen weiß.
Verglasung mit Dreischeiben-Isolierverglasung mit Wärmeschutzglas ($U_g < 0,6-0,7$ $U_w < 0,9-1,0$).

Bei allen Flügeln Gummidichtung. In jedem Raum 1 Drehkipplügel mit eloxiertem oder weißem Eingriffbeschlag. Zu den Balkonen und Terrassen Fenstertüren auf Schwellen, zur Ausbildung einer Wanne, zu den Terrassen und Balkonen auf der Nordwestseite Hebeschiebetüren. Dachflächenfenster aus Kunststoff weiss mit Isolierverglasung.
Bad/WC erhält Ornamentverglasung.

11. Rollladenarbeiten

Elektrische Kunststoffrollläden mit Leichtmetallführungsschienen an allen Fenstern und Fenstertüren, außer WC und Hobbyraum und Fenstern mit Lichtschächten.
Die Hebeschiebetüre und das Küchenfenster erhalten eine elektrische Jalousie.

12. Schreinerarbeiten

Hauseingangstüre mit Blockrahmen nach Zeichnung als gedämmte Aluminiumkonstruktion
Einbau einer Briefkastenanlage mit Sprechanlage mit Klingel und Videoauge in das Seitenteil.
Dämmwerte nach Angaben Fachingenieur Standard Effizienzhaus 70.
Alle Zimmertüren mit Röhrenspanmittellage 40 mm stark mit umlaufender Gummidichtung
Beanspruchungsgruppe M Schalldämmmaß 27 dB in betriebsfertigem Zustand mit Futter und Bekleidung glatt weiss.

13. Schlosserarbeiten

Abdeckung der Lichtschächte mit verzinkten Lichtschachtrosten mit Diebstahlsicherung.
Einbau einer Briefkastenanlage mit Sprechanlage mit Klingel und Videoauge.

Absturzsicherungen in verzinkter Stahlkonstruktion oder als Legi-Zaun.

Stockwerkstreppe

Stahl-Zweiholmtreppe mit Holzstufen in Eiche stabverleimt.

14. Fliesenarbeiten

Bad

Feinsteinzeug auf schwimmenden Estrich geklebt.
Wandfliesen auf Putz geklebt deckenhoch. Bei nicht deckenhoch gefliesten Flächen preisneutral Reibputz statt Fliese.

WC

Feinsteinzeug auf schwimmenden Estrich geklebt.
Wandfliesen auf Putz geklebt 1,50 m hoch, darüber Reibputz.

Kochen / Garderobe

Feinsteinzeug mit Sockel auf schwimmenden Estrich geklebt.

Technik/Waschküche und Abstellraum im Untergeschoss

Bodenfliesen mit Sockel auf schwimmenden Estrich geklebt, nach Wahl des Architekten.

Der Käufer sucht seine Materialien beim vom Bauträger benannten Großhändler selbst aus. Der Bauträger übernimmt **folgende Bruttomaterialpreise** und gibt dazu folgende Formate frei:

- Minderpreise werden nicht vergütet -

Wandfliesen:	30,- Euro	Formate:	von 15x15 bis 30x60
Feinsteinzeug:	40,- Euro	Formate:	30x30, 40x40 und 30x60
Sockel:	15,- Euro	Formate:	passend zu den Böden
Bodenfliesen UG:	15,- Euro	Formate:	30x30
Balkonplatten:	30,- Euro	Formate:	40x40 und 50x50

Für evtl. Setzungen im Estrich und Auswirkungen auf Silikonfugen kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Fenstersimse

Bei gefliesten Wandflächen in außenliegenden Bädern Abdeckungen mit denselben Fliesen. Übrige Fenstersimse aus Granit 20 mm stark nach Wahl des Architekten. Außensimse Aluminium mit Antidröhnbeschichtung. Im Hanggeschoss keine Fenstersimsen.

15. Fußbodenarbeiten

Wohnebenen

Massivdecken, darüber schwimmender Estrich mit Schall- bzw. Wärmedämmung.

Parkettböden

In allen Aufenthaltsräumen des Hauses Landhausdielen nach Mustervorlage mit Vollholzsockel deckend weiss.

Vergütungspreis bei Eigenleistung: 65,- Euro/qm brutto.

Wahlweise können die Böden auch, ohne Aufpreis, mit Feinsteinzeugfliesen nach Baubeschreibung mit Vollholzsockel ausgeführt werden.

16. Maler- und Tapezierarbeiten

Die Eisenteile von Treppengeländer werden gestrichen. Alle Wandflächen und Decken in den Wohnräumen werden mit Raufasertapeten tapeziert und mit Dispersionsfarbe hell gestrichen, ebenso die Decken und Schrägen in den Dachgeschossen, ausser in Technikraum/Waschküche und Abstellraum.

17. Hauszugang, Zufahrt zur Garage und KFZ- Stellplatz

Hauszugang und Garagenzufahrt mit Betonwerkstein im Splittbett verlegt. Entwässerungsrinnen nach Vorschrift.

18. Garagen

Garage mit Sektionaltor mit elektrischem Antrieb und 1 Handsender .

19. Außenanlagen

Terrassen erhalten einen Belag aus Terrassenplatten in Splitt- oder Mörtelbett verlegt. Entlang dem Haussockel ca. 40 cm breiter Kiesstreifen.

In der Verlängerung der Hausfuge kommt als Sichtschutz zum Nachbarn eine ca. 2,50 m lange, 1,80 m hohe Sichtschutzwand nach Wahl des Architekten zur Ausführung. Diese Sichtschutzwand steht mittig auf der Grenze zwischen den zwei Doppelhaushälften und ist

Gemeinschaftseigentum der beiden Häuser.

Roh- und Feinplanung der Gartenfläche nach Angabe des Architekten und unter Berücksichtigung des vorhandenen oder neuen Geländeverlaufes. Raseneinsaat oder entsprechende Vergütung an den Käufer nach Wahl des Bauträgers.

Die Bepflanzung der Freifläche ist unter Berücksichtigung eventueller behördlicher Auflagen in der Baugenehmigung und/oder des Bebauungsplanes vom Käufer selbst auf eigene Kosten vorzunehmen.

20. Baureinigung

Besenreine Hausübergabe.

21. Bautrocknung

Nach Übernahme des Hauses ist folgender wichtiger Hinweis zur Austrocknung zu beachten: Infolge der erhöhten Wärmedämmung der Außenwände und dichtschießender Fenster ist der natürliche Luftaustausch zwischen der Innen- und Außenluft des Hauses erheblich vermindert. Deshalb ist es erforderlich, das Haus täglich ausreichend zu lüften, damit die restliche Baufeuchtigkeit nach außen entweichen kann. Außerdem muss bei kühler Witterung das Haus beheizt werden.

22. Sonstiges

Die Ausführung erfolgt entsprechend den Baugesuchsplänen und vorstehender Baubeschreibung, sowie den Ausführungsplänen Maßstab 1:50 und den Leistungsverzeichnissen über die einzelnen Gewerke. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Schrankeinbauten, Möbel, Fassadengestaltung, Fensterteilung usw. geben nur die Möglichkeit an. Art und Umfang der mitgelieferten und eingebauten Bauteile wird ausschließlich durch vorstehende Baubeschreibung bestimmt. Vorbehalten bleiben Änderungen gegenüber der Baubeschreibung und den Baugesuchsplänen, die keine Wertminderung bedeuten oder die aufgrund behördlicher Anordnungen oder aus konstruktiven und statischen Gründen notwendig werden. Maßdifferenzen und geringfügige Flächendifferenzen zwischen Plänen (Prospektplänen, Baueingabeplänen, Ausführungsplänen) und der Bauausführung begründen keine Rechts- und Schadenersatzansprüche. Durch die Untergeschossräume werden teilweise Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Luftkanäle, soweit notwendig, geführt.

Vormauerungen für Sanitär- und Heizleitungen sind in den Plänen sowie in den Flächenberechnungen nicht berücksichtigt. Diese werden in technisch notwendigem Umfang ausgeführt.

Schwind- und Setzrisse können nicht völlig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch nur in seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerks.

So können aufgrund unterschiedlicher Dehnungsverhältnisse zwischen Mauerwerk und Rigipsdeckenkonstruktion Risse entstehen, welche, sofern sie die Grenzwerte nach DIN 1045 nicht überschreiten, keinen Mangel darstellen.

Weiterhin kann für geringfügige Setzungen nach Übergabe im Bereich der Terrassen, Zugangs- und Zufahrtswege, sowie für Setzungen im Pflanzbereich keine Gewährleistung übernommen werden.

Bauleistungen, die hier nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Leistungen bzw. diesem Baustandard entsprechenden Qualität ausgeführt. Die äußere Gestaltung und Farbgebung bleibt ausschließlich dem Architekten vorbehalten. Das Betreten der Baustelle und des Grundstücks erfolgt auf eigene Gefahr. Es wird empfohlen, vor Bestellung von Einbauteilen (Küchen, Schränken, Vorhängen) die genauen Maße erst nach Fertigstellung des Verputzes und der Bodenbeläge an Ort und Stelle zu erheben.

23. Sonderwünsche

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers. Die Ausführung von Sonderwünschen bleibt vorbehalten und bedarf einer besonderen schriftlichen Vereinbarung des Käufers mit dem Architekten. Der Auftrag von Sonderwünschen darf nur an die Handwerker erteilt werden, die für das Bauvorhaben den Zuschlag für die Ausführung erhielten. Die Abrechnung von Sonderwünschen hat direkt zwischen dem Käufer und dem Architekten bzw. dem ausführenden Handwerker zu erfolgen. Die Verkäuferin befasst sich nicht mit der Ausführung sowie Verrechnung von Sonderwünschen, desgleichen nicht mit der etwaigen Erbringung von Eigenleistungen des Käufers. Auch solche etwaigen Eigenleistungen sind ebenfalls über den Architekten direkt mit dem Handwerker abzurechnen. Terminverzögerungen, die durch Sonderwünsche oder Eigenleistungen entstehen, sind allein vom Käufer zu tragen. Für entfallene Leistungen der Verkäuferin erhält der Käufer - soweit es die mit dem am Bau beteiligten Unternehmer abgeschlossenen Verträge erlauben - eine Rückvergütung, ausgenommen Minderleistungen, welche im Einzelfall weniger als 100,- Euro betragen. Bei Aufpreisen ist die Verkäuferin berechtigt, den Preis für die Normausstattung den Handwerkern direkt zu vergüten. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass Sonderwünsche gegenüber dem Architekten honorarpflichtig sind (10 % zzgl. MwSt. und evtl. Unkosten). Wenn keine Mehrkosten oder Rückvergütungen entstehen, wird die Beratungsgebühr nach Zeitaufwand verrechnet. Alle Sonderwünsche sind dem Architekten mitzuteilen und müssen von diesem bestätigt werden. Die Vereinbarung von Gewährleistungsansprüchen für Sonderwünsche mit den ausführenden Handwerkern ist Sache des Käufers. Ein Rückhalterecht von Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang von Sonderwünschen ist ausgeschlossen.

24. Wartungsarbeiten und Mängel

Der Käufer ist verpflichtet, die anfallenden Wartungsarbeiten (z.B. Streichen der Türen, Kontrolle und eventuelles Nachspritzen der Silikonfugen im Bereich der Fliesen oder Steinbeläge) ordnungsgemäß selbst durchzuführen. Außerdem müssen die Filter der Limodorlüfter, der kontrollierten Wohnraumlüftung regelmäßig gewartet und gereinigt werden, auch die Rückstauklappen unterliegen einer regelmäßigen Wartung. Schäden aus versäumten Wartungsarbeiten können nicht als Mängel geltend gemacht werden.

Ludwigsburg, den 27.02.2019

Bei technischen Fragen wenden Sie sich bitte an unseren, für die Planung und Bauleitung zuständigen Architekten

Herrn Stefan Kling (Dipl. Ing.) - Freier Architekt -
Ludwigsburger Strasse 68
71642 Ludwigsburg-Hoheneck
Tel. 07141-57305
Fax 07141-257078
e-mail: architekt@kling-ludwigsburg.de