

Neubau Wohngebäude – Tulpenweg 2 – Vaihingen/Enz



# VERKAUFSBAUBESCHREIBUNG

für das Objekt

## Neubau Wohngebäude

Neubau Wohngebäude (5 Wohneinheiten)  
5 PKW - Stellplätze  
Fahrradabstellraum (separates Gebäude)  
auf

Flurstück Nr. 2284, Tulpenweg 2  
71665 Vaihingen/Enz

**Schlössle GmbH** vertreten durch Frau Sabine Söhnle  
Geschäftsführer: Sabine Söhnle, Andreas Lippeck  
Amtsgericht Stuttgart HRB 765547, Steuer Nr.: 55083/19318

Friedrichstraße 21  
71665 Vaihingen/Enz



## **1 Allgemeines**

Grundlage für die Verarbeitung und Ausführung ist die VOB in der aktuellen Fassung.  
Gewährleistung 5 Jahre nach Abnahme gemäß BGB.

## **2 Rohbauarbeiten**

### **2.a Erdarbeiten**

Baugruben-, sowie Fundament- und Kanalaushub samt Abfuhr des überschüssigen Bodenmaterials inkl. sämtlichen Nebenleistungen wie Baugrubensicherung und wenn nötig Verbauarbeiten. Verfüllen der Arbeitsräume sowie der Rohrgräben mit Erdmaterial oder Baugrubenaushub, entsprechend den Plänen des Architekten einplaniert.

### **2.b Kanalisation**

Kanalisation innerhalb und außerhalb des Gebäudes bis zu den Hausanschlusschächten für Schmutz- bzw. Regenwasser im modifizierten Mischsystem nach den örtlichen Vorschriften und den derzeit geltenden Bestimmungen. Grundleitungen in PP oder PVC. Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal und Regenwasserkanal.

### **2.c Betonarbeiten**

Fundamente, UG – Bodenplatte, UG - Umfassungswände, Geschossdecken, Wände in Wohngeschossen, Treppen, Lichtschächte, Podeste in Beton / Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Stahlbetonfertigteile der Treppen im Treppenhaus schallgedämmt gelagert. Lichtschacht mit verzinktem Abdeckrost.

Feuchtigkeitsabdichtung der Außenwände gegen das Erdreich sowie Noppenbahn als Schutz gegen mechanische Beschädigung.

### **2.d Mauerarbeiten**

Umfassungswände in den Wohngeschossen in Mauerwerk bzw. Beton mit Vollwärmeschutz. Dämmstärke nach EnEV (KfW-Effizienzhaus 55) und statischer Berechnung.

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände in Ziegelmauerwerk bzw.

Kalksandsteinmauerwerk nach statischer Berechnung. Nichttragende Innenwände als Ständerwände (Bepankung nach techn. Erfordernis mittels Gipskarton, Fermacell oder OSB-Platten und Gipskarton) bzw. Gipsdielenwände.

### **2.e Abdichtungsarbeiten**

Feuchtigkeitsabdichtung der Außenwände UG entsprechend Erfordernis.

### **3 Zimmermanns-, Dachdecker- und Flaschnerarbeiten**

#### **3.a Zimmermannsarbeiten**

Herstellen des Dachstuhls als zimmermannsche Holzkonstruktion (Satteldach). Die Dimensionierung erfolgt entsprechend den statischen Berechnungen. Dachunterbau für Ziegeldeckung, Zwischen- bzw. Aufsparrendämmung entsprechend EnEV (KfW-Effizienzhaus 55), innenraumseitige Dampfsperre.

#### **3.b Dachdeckerarbeiten**

Ausführung der Dachdeckung des Satteldaches mit Betondachsteinen entsprechend Baugenehmigung bzw. Wahl des Bauträgers. Einschließlich sämtlicher Formstücke wie Lüftungstrockenfirst oder Antennendurchgangsziegel.

#### **3.c Flaschnerarbeiten**

Herstellen aller erforderlichen Verwahrungen und Abdeckungen aus Aluminium- oder Titanzinkprofil. Eindichtung der eingelegten Rinnen über Flüssigkunststoff.

### **4 Heizungsinstallation**

#### **4.a Heizungsanlage**

Grundlage der Auslegung der Heizungstechnik ist die Berechnung der Norm-Heizlast nach DIN EN 12831. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit, Lage nach Architekten – Planeintrag, Inneneinheit im Technikraum UG. Die Warmwasserversorgung wird als Frischwasserstation mit Pufferspeicher ausgeführt.

#### **4.b Wärmeflächen/Heizkörper**

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Regelung der Wohneinheiten erfolgt, mit Ausnahme innerhalb von Wohnungen befindlicher Abstellräume, raumweise über Thermostate gemäß EnEV. Maßgebend ist die Raumtemperatur, nicht die Oberflächentemperatur der jeweiligen Bodenbeläge.

Handtuchwärmekörper mit elektrischer Heizpatrone in den Bädern.

Das Treppenhaus erhält im UG einen Heizkörper, ebenso Waschmaschinen- bzw. Trocknerraum. Ausführung als Plattenheizkörper mit Heizkörperventil und Thermostatkopf. Alle Thermostatventile in den Gemeinschaftsräumen als Behördenmodell begrenz- oder blockierbar. Fußbodenheizkreisverteiler in Unterputzgehäuse mit Revisionsklappe, in den Wohnungen untergebracht. Lage der Station nach Architekten-Planeintrag.

Der Waschmaschinen- und Trocknerraumbereiche gelten weiterhin als unbeheizte Räume im Sinne der EnEV, da davon auszugehen ist, dass es sich nicht um Aufenthaltsräume handelt und dass die Räume jährlich nicht mehr als 4 Monate beheizt werden.

#### **4.c Heizungsverteilung**

Heizungsleitungen im Untergeschoss als Aufputz-, innerhalb der Installationsschächte als Unterputzinstallation. Ausführung mit Kupferrohren nach DIN 1057, Dämmung entsprechend aktueller EnEV. Fußbodenheizungsrohre im Estrich aus vernetzten Polyethylen-Kunststoffrohren Ausführung entsprechend DIN EN 1264. Zentrale Warmwasserbereitung im Technikraum UG durch die Wärmepumpe mit Frischwassermodul.

Revisionsöffnungen und Absperreinrichtungen sowie Installationsleitungen und Kabelkanäle in Kellerabstellräumen im UG sind zu dulden.

#### **4.d Messeinrichtungen**

In jeder Wohneinheit wird für die Messung der Heizenergie, der Einbau von elektrischen Wärmemengenzählern vorgesehen. Für die Messung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden Durchflusszähler in jeder Wohneinheit vorgesehen. Im Treppenhaus des Untergeschosses wird ein Heizkörper vorgesehen.

### **5 Elektroinstallation**

#### **5.a Allgemein**

Elektroinstallation nach den gültigen VDE – Richtlinien.  
Der Hausanschluss mit Erdkabel erfolgt nach den Vorgaben des Versorgungsunternehmers. Jede Wohnung erhält einen Sicherungskasten (Unterverteiler) innerhalb der Wohnung.

Schalter – und Steckdosenprogramm Fabrikat Jung oder gleichwertig in Farbe Alpinweiß. Die Verlegung der Leitungen in den Wohngeschossen und Wohnung erfolgt unter Putz. In den Abstellräumen im Untergeschoss und in sonstigen Gemeinschaftsräumen werden die Leitungen auf der Wand (sichtbar) verlegt.

#### **Rundfunk und Fernsehen**

1 Antennensteckdose im Wohnraum, Schlafzimmer und in jedem Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer.

#### **Telefon**

Vorinstallation für 1 Telefonanschluss in jeder Wohnung mit Leerrohr / Leerdose. Das Setzen der Enddose ist nicht enthalten.

#### **5.b Ausstattung in den Wohn- und Nebenräumen**

##### **Wohn-/Esszimmer**

- 2 Deckenbrennstellen mit Aus-/ Wechsel-/ Serienschaltung
- 3 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

### **Diele/Flur**

1-2 Deckenbrennstellen mit Wechsel-/ Kreuz-/ oder Tasterschaltung  
2 Steckdosen

### **Küche**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Spülmaschine  
1 Steckdose für Kühl-/ Gefrierschrank  
1 Steckdose für die Küchenablufthaube  
2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

### **Schlafen**

1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose

### **Kinderzimmer**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
1 Steckdose

### **Bad**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken mit Ausschaltung  
1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich  
1 Steckdose für Handtuch-Heizkörper  
Raumentlüftung wenn innenliegend

### **WC**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Wandbrennstelle über dem Waschbecken mit Ausschaltung

### **Balkon/Terrasse**

1 Wandbrennstelle von innen schaltbar  
1 Außensteckdose von innen schaltbar

### **Abstellraum innerhalb der Wohnung**

1 Wand-/ Deckenbrennstelle mit Ausschaltung  
1 Steckdose

### **Abstellraum UG**

1 Schiffsarmatur mit Ausschaltung  
1 Steckdose

### **Treppenhaus**

LED-Wand-/ Deckenbrennstellen mit integriertem Bewegungsmelder

### **Hauszugang**

LED-Wandleuchten bzw. Pollerleuchten nach Erfordernis. Geschaltet mittels Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter mit Zeitschaltuhr.

### **UG-Flure**

LED-Feuchtraumleuchten mit integriertem Bewegungsmelder nach Erfordernis

### **Wasch- und Trockenraum**

LED-Feuchtraumleuchten mit integriertem Bewegungsmelder nach Erfordernis je 1 abschließbare Steckdose für Waschmaschine und Kondensat-Trockner, für jede Wohnung auf Wohnungszähler geschaltet.

### **Fahrrad-Müllraum (separates Gebäude)**

LED-Feuchtraumleuchten mit integriertem Bewegungsmelder nach Erfordernis

### **Technikraum**

LED-Feuchtraumleuchten mit Ausschaltung nach Erfordernis  
1 Steckdose

## **5.c Briefkasten-/Sprechanlage**

Lieferung und Montage einer freistehenden Briefkastenanlage mit Klingel- und Videogegensprechfunktion im Bereich des Hauseingangs (Fabrikat und Ausführung nach Angabe des Bauträgers). Innerhalb der Wohnungen Gegensprechanlage mit Türöffner. Klingeldrucker an der Wohnungseingangstür.

## **5.d Antennenanlage**

Am Gebäude, Lieferung und Montage einer digitalen Satellitenanlage (Spiegelgröße ca. 80 cm, Ausrichtung auf Astra) auf dem Dach installiert. Ohne erforderliche Receiver.

# **6 Sanitärtechnik/-installation**

## **6.a Allgemein**

Die Leitungsinstallation erfolgt ab Abgangsventil des Hauptwasserzählers zur Hauswasserleitung, welche an geeigneter Stelle installiert ist.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Untergeschoss sind leicht zugänglich vor den Wänden und unter der Decke installiert. In den ausgebauten Bereichen sind die Leitungen verdeckt in den Installationskanälen und auf den Decken verlegt.

Die gesamte sanitäre Anlage wird nach Teilen DIN EN 12056 und DIN 1986 national für Abwasser, DIN EN 806/1717, DIN 1988-100/300, für Trinkwasser und der gültigen DIN-Normen und VDI-Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik erstellt.

#### **6.b Trinkwasser**

Die Hausanschlussleitung an den öffentlichen Versorger wird mit Absperrventilen, Rückflussverhinderer und Rückspülfilter erstellt. Das Rohrleitungsmaterial für das Trinkwassernetz wird entsprechend den baulichen Anforderungen und in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen aus Edelstahlrohr oder Metallverbundrohr, jeweils DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) geprüft, ausgeführt. Entscheidend ist dabei die Trinkwasseranalyse des Versorgungsunternehmens in Anlehnung an die gültige Trinkwasserverordnung. Der Hauptanschluss Wasser erfolgt im Technikraum nach Angabe des Bauträgers und des Versorgers.

Die Rohrleitungen werden im Untergeschoss als Aufputz - Installation und in den Obergeschossen als Unterputz - Installation in Installationsschächten ausgeführt.

Die Wasserzählung erfolgt über Unterputzzähler in den Geschossen. Die Trinkwasserleitungen werden im 3-Leitersystem, Trinkwasser kalt, Trinkwasser warm und Zirkulationsleitungen separat geplant und ausgeführt.

Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt entsprechend den Erfordernissen und der Energieeinsparverordnung. Es wird ein Kaltwasseranschluss an der Außenwand im Außenbereich zur Pflege des Gartens eingebaut.

Je ein abschließbares Auslaufventil zur Gartenbewässerung in den EG-Wohnungen mit Terrasse (über Teileigentum gezählt).

Es werden abschließbare Durchflusszähler an den Waschmaschinenanschlüssen im UG eingebaut. Das Ablesen erfolgt, soweit technisch möglich, über Funksender die auf Mietbasis eingebaut werden. Abnahmestellen die gemeinschaftlich genutzt werden erhalten keine Messeinrichtung. Die Ausstattung der Räume mit sanitären Einrichtungsgegenständen erfolgt nach Planeintrag und Mustervorlage in der Farbe Weiß.

#### **6.c Abwasser**

Abwasserrohre werden aus schallgedämmten Kunststoffrohren installiert. Die Hauptfallleitungen aus schalltechnischen Gründen in hoch schallgedämmten Kunststoffrohren. Verlegung unter Einhaltung der DIN EN 12056 und DIN 1986 bis zu den Anschlüssen der Grundleitung. Fallleitungen erhalten ein Reinigungsstück und Entlüftungsleitungen in den erforderlichen Dimensionen über Dach. Die gesamte Installation wird unter Putz verlegt, außer in den Keller- und Nebenräumen im Untergeschoss.

#### **6.d Hausanschluss-/Technikraum**

Anschluss der Trinkwasserversorgung im Technikraum. Im Technikraum wird auch die Wärmepumpe und die Warmwasserversorgung eingesetzt.

## 6.e Ausstattung

### Badezimmer

Sanitärporzellan Waschtisch, Villeroy & Boch „Subway 2.0“  
Waschtisch: 60 x 47 cm  
Handwaschbecken: 45 x 37 cm  
Designgeruchsverschluss aus Kunststoff, verchromt

Einhebelmischbatterie, Hansgrohe „Metris S“ , verchromt  
Fliesenablage gemäß Vormauerung,

Rechteckspiegel ca. 80/60 cm, 1 Handtuchhalter.

Kaldewei „Classic Duo“ Stahlwanne 170 x 75 cm oder 180 x 80 cm,  
mit Mitteleinlauf, inkl. Wannenträger und Zubehör als Rechteckbadewanne, weiß  
Ablaufgarnitur, Hansgrohe „Metris S“ Unterputzbadebatterie, inkl. iBox, Wandanschlussbogen  
und Befüllung über die Ab- und Überlaufgarnitur, Wannengriff, Badetuchhalter ca. 600 mm.  
Hansgrohe „Select S Vario“ Handbrause mit Brausehalter, inkl. Iseflex-Brauseschlauch

Duschwanne gefliest, Hansgrohe „Metris S“ Unterputzbrausebatterie, inkl. iBox,  
Wandanschlussbogen und Brausehalter, Hansgrohe „Select S Vario“ Handbrause, inkl.  
Brausestange (90 cm), Iseflex-Brauseschlauch, Seifenablagekorb.

Duschtrennwände im Leistungsumfang enthalten.

Tiefspülklosett Villeroy & Boch „Subway 2.0“ mit Deckel mit Absenkautomatik weiß, Unterputz-  
Spülkasten, Abdeckplatte und Wasserspartaste. Klosettsitz mit Deckel, 1 WC Papierhalter.  
Armaturen und Mischbatterien in Chrom.

### Küche

je 1 Kalt- und Warmwasserleitung mit Eckventil bis zum eingezeichneten Spültisch.

Hinweis: Die Wasser- und Abwasserleitungen sind vorgeplant. Bei Umplanung der  
Küchenanschlüsse durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen hinter der  
Küchenzeile auf Putz verzogen werden müssen. Gegebenenfalls ist eine Arbeitsplatte mit  
größerer Einbautiefe notwendig.

### **Lüftungsanlage Wohnungen DIN 1946-6**

Das Badezimmer der Wohneinheit wird gemäß DIN 18017-3 (Ausgabe September 2009) mit Einraum-Ventilatoren, ausgeführt als zweistufiger Abluftventilator mit einer Grundstufe im Dauerbetrieb, entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Lüftungselemente in den Fenstern.

Die Ventilatoren laufen ständig auf Stufe 1. In den Bädern wird die Stufe 2, über einen im Lüfter eingebauten Feuchteregler und/oder das Deckenlicht geschaltet.

Die Lüfter sind mit einem energiesparenden EC-Motor ausgestattet und haben somit geringste Leistungsaufnahmen von 8 Watt in der Dauerlaufstufe.

Durch diese Abluftanlage wird auch die Anforderung „Lüftung zum Feuchteschutz“, nach DIN 1946, Teil 6 (Mai 2009), gewährleistet.

Die geforderte Mindestlüftung nach EnEV, sowie die reduzierte Lüftung und Nennlüftung nach DIN 1946, Teil 6, können mittels der Abluftanlage nicht erfüllt werden und müssen durch aktiven Nutzereingriff (Fensterlüftung) sichergestellt werden.

Der Lüftungsverbund (Überströmung) erfolgt über gekürzte Türblätter (ca. 1,0 - 1,5 cm) oder in den Türen der Absaugstelle über Türgitter aus Kunststoff.

In den Küchen ist die Möglichkeit eines Anschlusses der Dunstabzugshaube (max. DN 150) an eine Außenwanddurchführung mit Wetterschutzabdeckung und Anschlussstutzen gegeben. Durch den Nutzer ist bei Betrieb der Haube für eine ausreichende Frischluftzufuhr (gekipptes Fenster) zu sorgen.

Der dafür notwendige Arbeitsdruck der Küchenabzugshaube beträgt 65 Pa (Pascal)

Außenwandgitter des Erwerbers können aufgrund der Vereinheitlichung der Fassadengestaltung nicht genutzt werden.

### **Lüftungsanlage Kellerräume**

Soweit „gefangene“ Abstellräume/Waschküche ohne Luftverbund zu Kellerfenstern vorhanden sind, werden diese Bereiche über eine mechanische Abluftanlage mit Zeitschaltuhr entlüftet.

Die Nachströmung der Luft erfolgt über zugelassene Brandschutz-Überströmeinrichtungen, in den Treppenhauswänden eingebaut.

### **Rauchmelder**

In den Wohnräumen werden im Flur und in jedem Schlafräum ein Rauchmelder installiert.

## **7 Treppenarbeiten**

Treppenläufe und Podeste in Beton / Stahlbeton glatt gespachtelt mit Innendispersionsanstrich. Stufen mit Granit – bzw. Werksteinen belegt. Im Bereich der Podeste mit Sockelplatten in gleichem Material bzw. Feinsteinzeug.

## **8 Fenster/Balkontüren**

### **8.a Fensterkonstruktion**

Lieferung und Montage der Fenster und Fenstertüren als Thermo - Kunststofffenster (Außenfarbe nach Wahl des Architekten, Innenseite weiß) mit ringsum laufenden Dichtungslippen (Fensterfalzlüftung nach Erfordernis) und verdeckten Einhandbeschlägen. An den Balkon- und Terrassentüren sind Haustürschwellen vorgesehen.

Dachflächenfenster als 3-fach Sonnenschutz-Isolierverglasungen.

### **8.b. Verglasung**

Isolierverglasung gemäß Wärme- und Schallschutzberechnung (KfW-Effizienzhaus 55). Im Bad/WC mit Ornamentglas - Satinato

### **8.c Simse**

Innensimse an den Fenstern in Granit, Bianco Sardo, ca. 2 cm stark. Außensims in Alu eloxiert oder pulverbeschichtet (Farbe nach Wahl des Architekten).

### **8.b Rollläden**

In den Wohnungen Kunststoff- Rollläden (Schiebepprofil, Farbe nach Wahl des Architekten), Verbundelemente mit Elektroantrieb. Dachflächenfenster ohne Rollläden.

## **9 Gipserarbeiten**

### **9.a Wandinnenputz**

Wände mit Gipsmaschinenputz (Wohnungen, Treppenhaus), bzw. Kalkzementputz in den Bädern. GK Ständerwände oder Gipsdielenwände, malerfertig verspachtelt.

### **9.b Decken**

Decken aus Beton werden tapezierfertig gespachtelt. Betonierte Wände und Decken sowie gemauerte Wände im UG und Nebenräume EG werden nicht verputzt, sondern gestrichen.

### **9.c Außenputz**

Mineralischer Putz auf Wärmedämmverbundsystem nach EnEV (KfW-Effizienzhaus 55). Farbe nach Baugenehmigung bzw. Farbkonzept des Architekten.

## 10 Estricharbeiten

In den Wohnungen schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Waschräume und Nebenräume UG erhalten einen Zementglattstrich bzw. staubbindenden Anstrich.

## 11 Türen

### 11.a Innentüren

Innentüren und Türrahmen, weiß mit umlaufender Profildichtung, Drückergarnitur und Buntbartschloss. Badtüren mit Badezellenverriegelung.

### 11.b Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, weiß, aus Vollspan, in schallhemmender Ausführung, einbruchhemmend mit Stahlumfassungszarge. Profilylinder und Wechselgarnitur mit Sicherheitsbeschlag.

### 11.c Kellertüren

Stahltüren bzw. feuerhemmende Stahltüren nach baurechtlicher Erfordernis, herstellerseitig beschichtet bzw. lackiert. Die Abstellräume werden als Holzlattenverschläge- Konstruktion ausgeführt. Die Türe ist aus der gleichen Konstruktion.

### 11.d Schließanlage

Schließanlage (3 Einzelschlüssel) gleich schließend an Haus- und Wohnungseingangstür, im Abstellraum UG und im Fahrradabstellraum.

## 12 Fliesenarbeiten

### 12a Allgemein

Lieferung und Verlegung der Fliesen im Dünnbettverfahren.

Feinsteinzeugwand- und -bodenfliesen, ca. 30 x 60 x 0,9 cm; Wandfliesen ohne Eckschutzschiene, im 1/3-Verband verlegt. Ausfugung der Fliesenflächen zementgrau.

Dauerelastische Verfugungen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Böden gefliest im Bereich der Küchenzeilen und in den Bädern.

Wände in den Bädern ringsum ca. 1,20 m hoch, im gefliesten Duschbereich raumhoch.

In Teilbereichen wird, gemäß technischem Erfordernis, eine Feuchtigkeitssperre auf dem jeweiligen Untergrund aufgetragen. In der Küche Fliesenpiegel bis max. 4,00 m<sup>2</sup> im Bereich der Arbeitsplatte.

## 13 Bodenbeläge

In Wohn- und Schlafräumen, Kinderzimmer, Diele und Flur  
Mehrschicht-Einzelstabparkett Schiffsbodenverlegung (wilder Verband),  
Eiche natur geölt. Holzsockelleiste, ca. 60 x 15 mm, weiß beschichtet

Die Böden der Flure und Nebenräume im UG erhalten einen einlagigen Kunststoff –  
Farbanstrich.

## 14 Malerarbeiten

### 14.a Wände / Decken

In den Wohnräumen und Treppenhäusern Wände und Decken mit Glattvlies tapete –  
Streichputz weiß. In den Bädern werden die nicht gefliesten Wand- und Deckenbereiche mit  
Glasfasertapete tapeziert und mit Innendispersionsfarbe gestrichen.

Flure, Abstell – und Nebenräume im UG. mit Innendispersionsanstrich, Farbe weiß.

### 14.b Holz- und Stahlteile

Stahlteile die sichtbar und nicht verzinkt oder pulverbeschichtet sind werden mit  
Kunstharzlack behandelt. Sichtbare Holzteile im Außenbereich lackiert.

## 15 Balkone

Balkone als Betonkonstruktion mit Sichtbetonuntersicht und Flachdachabdichtung.  
Bodenbelag Bangkirai, glatt. Entwässerung über Flachdachgullys.

Geländer an Balkonen aus verzinktem Profilstahl, mit senkrechten Füllstäben, Lochblech oder  
Vollkernplatten (nach Wahl des Architekten). Höhe der Geländer entsprechend den  
behördlichen Vorschriften.

## 16 Außenanlage

### 16.a Allgemein

Abräumen des Geländes um das Gebäude, Planie entsprechend den Architektenplänen.  
Raseneinsaat bzw. Traufstreifen nach Geländeerfordernis. Bepflanzung unter  
Berücksichtigung baurechtlicher Auflagen.

### 16.b Stützwände

Stütz- bzw. Böschungswände werden aus Betonwinkelsteinen oder als Natursteinwände aus  
Felsblöcke bzw. Gabionen errichtet.

### 16.c Terrasse

Belag mit Betonplatten, 40/40 cm, im Splittbett auf entsprechendem Unterbau.

**16.d Zugänge/Wege/Stellplätze**

Stellplätze, Zufahrts- und Zugangswege zu den Gebäuden sowie Bodenbelag Fahrradabstellraum mit Betonverbundsteinen auf erforderlichem Unterbau.

**16.e Fahrradabstellraum (separates Gebäude)**

Massivgebäude mit zimmermannscher Flachdachkonstruktion, Holzwerkstoff - Außenverschalung (Außenfarbe nach Wahl des Architekten).

**17 Sonderwünsche/Eigenleistungen/Diverses**

**17.a Sonderwünsche**

Alle Abweichungen von dieser Baubeschreibung, die der Auftraggeber wünscht, sind im Festpreis nicht enthalten und somit Sonderwünsche. Änderungswünsche in der Ausstattung oder Ausführung können nur bei rechtzeitiger Anmeldung berücksichtigt werden. Der Bauablauf darf durch Sonderwünsche nicht beeinträchtigt und verzögert werden. Der Erwerber haftet hierfür, ungeachtet der Genehmigung der Sonderwünsche durch den Bauträger.

**17.b Eigenleistungen**

Eigenleistungen der Erwerber sind für Ausbauarbeiten innerhalb der Wohnung möglich, sofern sie rechtzeitig mit dem bauleitenden Architekten abgestimmt werden. Sie beschränken sich in der Regel auf Maler- und Bodenbelagsarbeiten.

Die Eigenleistungen sind jedoch, ebenso wie der Einbau von Küchen und sonstigen Einbaumöbeln, grundsätzlich erst nach der Wohnungsübergabe/Abnahme des Sondereigentums ausführbar.

**17.c Diverses**

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Hausfassaden zu wahren, bleiben die äußere Farbgebung, Materialauswahl und Detailkonstruktion dem Architekten in Abstimmung mit dem Auftraggeber vorbehalten.

Die in der beschriebenen Grundauführung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden, wenn dies auf Grund fortgeschrittener Bautechnik geboten erscheint.

In den Untergeschossräumen sind erforderliche Zu- und Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen zu dulden, ebenso die Anordnung von senkrechten und waagrechten Installationsschächten in den Wohnungen sowie teilweise abgehängte Decken.

## Neubau Wohngebäude – Tulpenweg 2 – Vaihingen/Enz



Soweit Materialangaben aufgeführt sind, können diese in Abstimmung mit dem Auftraggeber durch gleichwertige andere Materialien ersetzt werden. Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsplänen, die durch DIN - Vorschriften oder durch behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Es werden die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 für die Wohnungstrennwände zugesichert. Die Wohnungen werden besenrein übergeben.  
Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungs- und Sanitärgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.

Schwind- und Setzrisse können beim Massivbau nicht völlig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch nur selten Einfluss auf die Qualität des Bauwerks. Schwundrisse, z.B. zwischen gemauerten/betonierten Wänden und Trockenbaukonstruktionen (z.B. Dachschrägen), stellen keinen technischen Mangel dar und müssen toleriert werden.

Durch Vormauerungen oder notwendige statische Maßnahmen können Abweichungen in der Wohnfläche entstehen. Maßdifferenzen zwischen den Eingabe- und Ausführungsplänen sowie Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten.

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, 2020-07-26/li

### **Schlössle GmbH**

vertreten durch Frau Sabine Söhnle