

MEHRFAMILIENHAUS GRETHERSTRASSE 31

MIT TIEFGARAGE UND LIFT IN LÖRRACH

BAU – UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1. Erdarbeiten

Baugrube ausheben, Material seitlich lagern, soweit möglich Wiederauffüllen des Arbeitsraumes mit dem gelagerten Aushubmaterial.

2. Kanalisation

Rohrleitungen außerhalb des Gebäudes nach Vorschriften des Energieversorgers und den Erfordernissen der Abwasserentsorgung.

3. Beton – und Maurerarbeiten

Fundamentierung nach statischen Erfordernissen mit eingelegtem Fundamentierender, Kellerboden aus Sperrbeton oder Verbundsteinpflastersteine in der Tiefgarage, nach Angaben des Statikers. KG-Außenwände aus Beton mit rauer Oberfläche, KG-Innenwände in Stahlbeton oder KS-Mauerwerk mit rauer Oberfläche. Alle Wände im KG, bis auf die Innenwände des Treppenhauses, bleiben unverputzt.

Geschossdecken als Filigrandecken oder in Ortbeton, Stärke und Bewehrung nach statischen Berechnungen und Verlegeplänen.

Wohngeschoss-Außenwände aus Porenbeton / HLZ-Mauerwerk oder Beton mit Vollwärmeschutz, U-Wert gemäß statischer Berechnung bzw. nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Wohngeschoss-Innenwände nichttragend aus 10 cm starken Rigipsständerwänden oder Gipsplatten (wo erforderlich aus HLZ 11,5 cm bzw. KS), tragende Innenwände aus HLZ bzw. Kalksandstein oder Beton, Schachtabmauerungen gemäß DIN, Wohnungstrennwände, Treppenhauswände sowie Aufzugsschacht aus schalldämmenden Baustoffen.

4. Treppen

Geschosstreppen aus Stahlbeton. Podeste, Trittstufen aus Granit oder Kunststein nach Wahl des Bauträgers. Geländer als Stahlkonstruktion farblich gestaltet, Handlauf aus Edelstahl.

5. Dach

Flachdach gemäß Angaben des Statikers. Das Flachdach entspricht in seiner Ausführung mit Dämmung und Abdichtung den Flachdachrichtlinien bzw. GEG.

6. Blechenerarbeiten

Abdeckungen und Ablaufrohre aus Titanzinkblech bzw. Aluminiumblech nach Wahl des Bauträgers.

7. Außenputzarbeiten

Kalkzementputz als Grundputz sowie Oberputz 2 mm Kornstärke. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

8. Glaserarbeiten

Kunststoff-Fenster weiß mit Isolierverglasung nach GEG und verdeckt liegenden, eloxierten Einhandbeschlägen, umlaufende Flügeldichtungen, Dreh-Kipp-Beschläge, Ug-Wert nach Wärmeschutzberechnung, Verglasung mit wärmedämmendem Isolierglas, außen umlaufend versiegelt, Außenfensterbänke aus Aluminium.

9. Rollladenarbeiten

Rollläden aus Kunststoff-Einschubprofilen mit Lüftungsschlitzen an den Fensteröffnungen der Wohngeschosse. Bedienung der Rollläden elektrisch.

10. Innenputzarbeiten

Innenwände werden gespachtelt soweit nicht Rigipsständerwände. Treppenhauswände mit Edelputz.

11. Fliesenarbeiten

Wandfliesen in rechteckigen oder quadratischen Formaten geklebt und hell verfugt, Fliesenmaterial nach Mustervorlage - maximale Größe 30 x 60 cm, Nassbereich raumhoch gefliest, Wandfliesen im Bad und WC umlaufend ca. 1,20 m hoch, Materialpreis der Fliesen 25,00 € pro m² inkl. MwSt., Innenfensterbänke aus geschliffenem Marmor oder Granit, max. 15 cm breit und 2 cm stark, nach Wahl des Bauträgers. Die Terrassenflächen im Erdgeschoß sowie die Dachterrassen werden mit grauen Betonplatten nach Wahl des Bauträgers belegt.

12. Malerarbeiten

Wände in den ausgebauten Wohngeschossen mit Rauhfasertapete und wischbeständiger Dispersionsfarbe weiß gestrichen, Decken ebenso. Böden im Wasch- und Trockenraum sowie in den Kellerräumen erhalten einen Schutzanstrich.

13. Bodenbelagsarbeiten

In den Wohn-, Ess-, Schlafräumen, Dielen und Abstellräumen wird ein Parkettboden in Obermaterial Eiche oder Buche inkl. Sockelleisten, nach Mustervorlage für 55,00 € pro m² inkl. MwSt. verlegt. Küche, Bad und WC werden gefliest, Materialpreis 25,00 € pro m² inkl. MwSt., Fliesen nach Mustervorlage – maximale Größe 30 x 60 cm.

14. Schreiner- und Türarbeiten

Holztürelemente sturzhoch, Ausführung in weiss mit Lippendichtung, Leichtmetalldrücker mit Rosettengarnitur, Wohnungseingangstür wie vor, jedoch in schalldämmender Ausführung mit Profilzylinder und Stahlzarge, Türspion, Schließanlage für die Zylinderschlösser der Hauseingangstür, Wohnungstür, Tiefgaragentor, Kellertür.

Hauseingangstür aus Alu oder Kunststoff mit Sicherheitszylinder. Briefkasten- und Gegensprechanlage im Eingangsbereich (mithörgesichert). Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

15. Elektroinstallation

Leitungsmaterial im Keller als Aufputz-Installation gemäß DIN 18016 bzw. VDE, je Kellerraum eine Steckdose sowie eine Deckenbrennstelle, in den Wohngeschossen als Unterputz-Installation gemäß DIN 18015 bzw. VDE, ein Zählerplatz im Kellergeschoß. Schalter / Steckdosen im Standardprogramm reinweiß.

Jede Wohnung erhält:

Je Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer wird 1 Telefon-/und TV Anschluss vorbereitet (Leerrohre).

Diele:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 1 Steckdose unter Lichtschalter Klingelanlage mit Gegensprechvorrichtung.
WC:	1 Brennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose unter Lichtschalter
Küche:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Doppel-Schuko-Steckdosen im Arbeitsbereich 3 Schuko-Steckdosen, davon 1 unter Lichtschalter 1 Herdanschluss 1 Geschirrspülmaschinenanschluss
Essplatz:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter 3 Schuko-Steckdosen, davon 1 unter Lichtschalter
Wohnzimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 2 Schuko-Steckdosen, davon 1 unter Lichtschalter 2 Doppel-Schuko-Steckdosen
Bad / Dusche:	1 Wand-/Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 2 Schuko-Steckdosen, 1 Steckdose für Waschmaschine (wenn nicht im Keller)
Schlafzimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose unter Lichtschalter 2 Doppel-Schuko-Steckdosen an den Betten
Kinderzimmer:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Steckdose unter Lichtschalter 2 Doppel-Schuko-Steckdosen
Terrasse/ Balkon:	1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Ausschaltung von innen 1 Steckdose mit Deckel

16. Heizungsinstallation

Heizungsinstallation:

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, für Spitzenlasten wird zusätzlich eine Gas-Brennwert-Therme installiert. Wärmebedarfsberechnung nach DIN EN 12831. Wärmedämmung von Wärmeverteilungsleitungen nach GEG.

Heizflächen:

Fußbodenheizung inkl. Verteilerschrank mit Stellantrieben. Alle Wohn-/Schlafräume und Bäder werden über elektrische Raumthermostate einzelgeregelt.

17. Sanitäre Installation

Die Frischwasserinstallation umfasst sämtliche Installationsleitungen für Küche, Bad und WC. Warm-wasseraufbereitung im Heizraum bis zu den einzelnen Zapfstellen in Küche, Bad und WC. Die Leitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. In jeder Wohnung wird nach dem Hauptanschluss eine Kalt- und Warmwasseruhr auf Mietbasis installiert. Die Steigleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in isolierten Rohren ausgeführt. Wärmedämmung von Warmwasserleitungen nach GEG. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Sanitärobjekte – Normalausstattung: Serie Renova Nr. 1 Plan

Die Sanitär-Grundausrüstung erfolgt je nach Planeintrag in den Grundrissen.

Stahleinbau-Wanne, weiß, 170/75 cm mit Wannenträger, Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Brauseschlauch verchromt, Brausekopf

Waschtisch 60 cm, weiß, Einhebelmischbatterie, verchromt, Vorreguliertventile

Wandklosett, weiß, Geberit-Kombifix – oder Geberit-Duofix – Unterputzspülkasten, mit Ständerkonstruktion zu Kombifix, Revisionsplatte und WC-Sitz mit Deckel, weiß

Folgende Sanitärobjekte nur, wenn in den Plänen eingezeichnet:

Bodenebene, geflieste Dusche mit Einhebel-Brausebatterie und Brausegarnitur, verchromt

Gäste – WC nur, wenn in den Plänen eingezeichnet:

Handwaschbecken, weiß, 45/33 cm, Einhebelmischer, verchromt

Wandklosett, weiß, wie oben beschrieben

1 Waschmaschinenanschluss je Wohnung (ggfls. im Keller, s. 19.)

1 frostsichere Kaltwasserzapfstelle zur Terrasse in den DG-Wohnungen

Nach dem heutigen Stand der Technik sind, nach übereinstimmender Aussage sämtlicher Hersteller von sanitären Einrichtungsgegenständen, Farbabweichungen zwischen Keramik-Einrichtungsgegenständen und Guß- bzw. Stahlwannen bei der Fertigung unvermeidbar. Vorsorglich machen wir Sie darauf aufmerksam, dass diese Farbunterschiede auch bei Ihrer Sanitäreinrichtung auftreten können.

18. Lift

Die Wohnungen werden mit einem Aufzug vom Kellergeschoß bis ins Dachgeschoß erschlossen.

19. Gemeinschaftseinrichtungen

Im Wasch- und Trockenraum je Wohnung ein Waschmaschinenanschluss und eine abschließbare Steckdose, wenn nicht im Bad vorhanden.

Je Wohnung ein abgetrennter Keller in Holz- oder verzinkter Stahlblechkonstruktion, nach Wahl des Bauträgers. Gartenanlage und Rasenansaat nach Wahl des Bauträgers.

1 Ausgussbecken und Kaltwasseranschluss im Heizungsraum.

1 frostsichere Kaltwasserzapfstelle im EG oder KG.

Allgemeine Hinweise

Aufgrund der hinzunehmenden Bautoleranzen können bei allen Maßen sowohl in der Länge wie in der Fläche Abweichungen auftreten.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des vertraglichen Leistungsumfanges, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung erwähnt und im Kaufvertrag ausdrücklich benannt. Sie dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten.

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sowie technische Änderungen bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Die Ansichtspläne des Architekten dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Vertragsbestandteil. Maßgeblich ist die Baubeschreibung.

Sonderwünsche können berücksichtigt werden, soweit Bautenstand, Machbarkeit und Kostenübernahme dies zulassen.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einbauten sind vorbehalten, soweit sie aus technisch notwendiger Sicht zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden.

Notwendige Wartungsanstriche auf z.B. der Witterung ausgesetzten Holz- oder Stahlteilen sind bereits während der Gewährleistungszeit nicht von der Leistung des Bauträgers umfasst und Sache des Eigentümers bzw. der WEG. Alle Ver fugungen innerhalb der Wohnungen, Balkone, Keller und Flure sind alterungsunbeständige Bauteile und unterliegen nicht der Gewährleistung, es sei denn, es handelt sich um konstruktive Änderungen in der Ver fugung außerhalb der Erwartbarkeit.

Schächte und Ummauerungen können erst nach abschließender technischer Planung festgelegt werden. Die Grundfläche der Schächte für Ver- und Entsorgungsleitungen haben somit keinen Einfluss auf die Wohnflächenberechnung.

Haarrisse in allen Bauteilen wie Putz, Beton, Anstrichflächen und Holzwerk stellen grundsätzlich keinen Mangel dar. Eventuelle Setzungen im Terrassenbereich, sowie der verlegten Verbundsteine im Außen-/Tiefgaragenbereich, lassen sich nicht vollständig vermeiden, sie sind von der Gewährleistung ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um konstruktive Änderungen außerhalb der Erwartbarkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten z.B. Holz, Putz,

Rigips, Stein etc. der Gewährleistung nicht unterliegen. Schwind- und Setzrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch in den seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerks. Stellt ein auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Bauunternehmers noch des Statikers ableiten lässt, wird auch eine Haftung durch den Bauträger ausgeschlossen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keinen Mangel dar, es sei denn, es handelt sich um konstruktive Änderungen außerhalb der Erwartbarkeit.

Eine auftretende leichte Wellenstruktur im feinkörnigen Außenputz stellt keinen optischen Mangel dar, soweit sich diese in den bauüblichen Toleranzen bewegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung der „Richtlinie des Dachdeckerhandwerks“ bzw. der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser“ im Bereich von Terrassen und Balkonaustritten die Ausbildung von 15 cm hohen Schwellen bindend verlangt ist. Diese Bestimmung gilt nicht in den barrierefreien Bereichen.

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung, sie werden deshalb nicht gesondert mitgeteilt.

Die im Kellergeschoß unter der Decke bzw. an den Wänden verlegten Rohre und Leitungen der Installationsgewerke Heizung, Sanitär, Lüftung und Elektro verlaufen teilweise durch die Kellerräume. Diese sind zu dulden und stellen keine Wertminderung dar.

Sämtliche Bemusterungen, Festlegungen von in der Beschreibung nicht definierten Materialien, Farbgestaltungen sowie Objektauswahlen erfolgen nach Wahl des Bauträgers.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführung trotz identischer Materialien nicht exakt den Mustervorlagen (z.B. Fliesen, Parkett) entsprechen kann.

Lörrach, den 20.10.2025