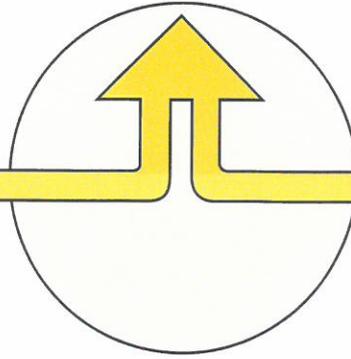


WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



BAUBESCHREIBUNG

für das Bauvorhaben: Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten und Tiefgarage - Neustadt Allee in 88471 Laupheim

I. Vorbemerkungen

Grundlagen der Bauausführung bilden die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB, Teil A – C), die einschlägigen DIN-Vorschriften und Energieeinsparverordnung (EnEV), die Landesbauordnung (LBO), die geltenden Verordnungen und Richtlinien der örtlichen Behörde sowie die folgende Baubeschreibung.

Die auf den Planunterlagen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sowie die Gestaltung der Außenanlage stellen lediglich die Vorstellungen des Architekten dar und sind nicht, sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt, Gegenstand der Bauausführung.

Zu der schlüsselfertigen Erstellung des Neubaus gehören neben den Planungs- und Bauleitungshonoraren die mit dem Bauvorhaben verbundenen behördlichen Gebühren (ausgenommen der Gebäudeaufnahme), die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, Elektrizität und Gas sowie die Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und des örtlichen Satzungsrechts.

II. Rohbau

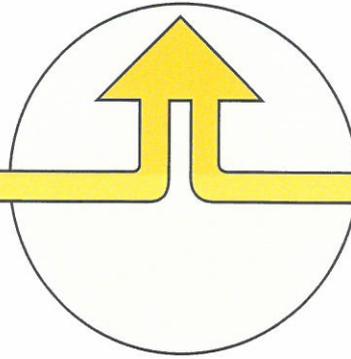
1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Abschieben des Oberbodens, den Baugrubenaushub, die Baugrubensicherung, den Aushub für die Fundamente und Rohrgräben, die Zwischenlagerung und das Entfernen des Aushubmaterials sowie das Verfüllen der Arbeitsräume mit zwischengelagertem Erdaushub.

2. Kanalisation

Grundleitungen und Schmutzwasserleitungen werden aus DIN-gerechtem Rohrmaterial bis zum öffentlichen Kanalanschluß ausgeführt.

Soweit notwendig wird eine Ringdrainage aus gelochten PVC-Rohren in einer Kiesfilterschicht mit Filzabdeckung verlegt.



- 2 -

3. Fundamente

Die Fundamente werden auf der Grundlage einer statischen Berechnung in Form von Streifen- und Einzelfundamente hergestellt. Soweit statisch erforderlich kann auch eine Flächengründung zur Ausführung kommen.

4. Kellerwände

Die Umfassungs- und Tragwände werden aus Beton, soweit statisch notwendig aus Stahlbeton erstellt. Die Zwischenwände werden gemauert, soweit statisch notwendig betoniert.

Die Kellertrennwände werden in Leichtbauweise ausgeführt.

5. Wände in den weiteren Geschossen

Für die Erstellung der Außenwände ist die EnEV und damit die Wärmeschutzberechnung zu beachten, die Mindestwandstärke beträgt 24 cm. Die Bemessung der Außen- und Innenwände sowie die Wahl der Materialien erfolgt nach den statischen Erfordernissen.

Die Wohnungstrennwände werden DIN-gerecht dem geforderten Schallschutz entsprechend erstellt. Die Wandstärke beträgt mindestens 24 cm.

6. Treppen

Die Treppenanlage wird den statischen Erfordernissen entsprechend in Stahlbeton ausgeführt, soweit möglich auch aus Stahlbeton-Fertigteilen, mit einem Natur- oder Betonwerkstein, gegebenenfalls auch mit einer Kautschuk-Bahnenware belegt.

7. Geschossdecken

Die Deckenkonstruktion besteht entsprechend den statischen Vorgaben aus Stahlbeton, soweit möglich auch aus Stahlbeton-Fertigteilen.

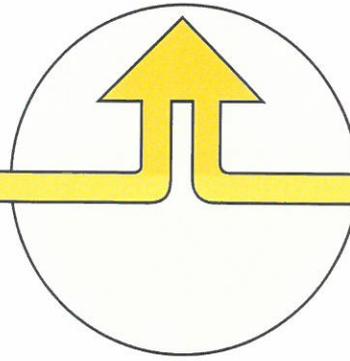
8. Dachkonstruktion

Es kommt ein Flachdach aus Stahlbeton gemäß den statischen Erfordernissen zur Ausführung, entsprechend der EnEV und damit der Wärmeschutzberechnung gedämmt und bituminös abgedichtet.

- 3 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 3 -

9. Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre usw. werden aus Titanzink in den erforderlichen Dimensionen ausgeführt.

III. Technische Anlagen

1. Heizungsanlage

Es kommt eine zeitgerechte Heizungsanlage mit Außentemperatursteuerung, Wärmepufferspeicher und Gastherme zur Ausführung. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung (FBH).

Für die Abrechnung der Heizkosten werden in jeder Wohnung zeitgerechte Wärmemesser installiert.

2. Warmwasseraufbereitung

Die Bereitstellung von Warmwasser erfolgt über zentrale und im Verbund mit der Heizungsanlage erstellte Warmwasserspeicher.

Für die Abrechnung der Warmwasser- und Kaltwasserkosten werden in jeder Wohnung zeitgerechte Wassermesser installiert.

3. Elektroinstallation

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt entsprechend den aktuellen VDE-Vorschriften. Die Leistungen beginnen ab der Übergabestation des Stromversorgers. Der Hauptverteiler befindet sich im Untergeschoss. In jeder Wohnung befindet sich ein Unterverteiler mit den notwendigen Sicherungsautomaten.

In Keller- und Nebenräumen sowie in der Tiefgarage erfolgt die Montage auf Putz bzw. Beton (AP) mit Kabelkanäle. Abweichungen sind möglich.

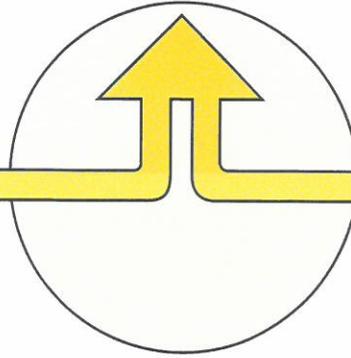
In den Wohnungen erfolgt die Installation generell unter Putz (UP).

3.1 Elektroausstattung

Die Sprechanlage mit der Briefkastenanlage (Markenfabrikat) ist im Hauseingangselement integriert, besteht aus einer Klingel mit Läutwerk in der Wohnung und Gegensprechanlage, Türdrücker und einem elektrischen Türöffner.

In den Wohnungen werden die Schalter und Steckdosen in der Farbe weiß, in den Keller- und Nebenräumen in der Farbe grau ausgeführt.

- 4 -



- 4 -

- Kellerräume -** 1 Lampenauslass
1 Ausschaltung
1 Steckdose
- Heizungs- bzw. Hausmeisterraum -** 1 Lampenauslass
1 Ausschaltung
2 Steckdosen
sowie Anschlüsse für Aggregate der Heizungsanlage und die Warmwasseraufbereitung
- Flur im Keller und Treppenhaus -** Lampenauslässe werden ausreichend nach VDE Vorschrift installiert,
1 Steckdose je Geschoss (für Reinigungsarbeiten (abschließbar!)),
1 Wechselschaltung / alternativ: Steuerung über Bewegungsmelder.
- Tiefgarage -** Leuchtstofflampen, Anzahl bzw. Lichtstärke den Vorschriften entsprechend, Steuerung über Bewegungsmelder.
- Außenbereich (z.B. Hauseingang) -** Anzahl bzw. Lichtstärke den Vorschriften entsprechend, Steuerung über Bewegungsmelder.

Die Auswahl der Beleuchtungskörper im Außenbereich und im Treppenhaus erfolgt durch den Bauträger.

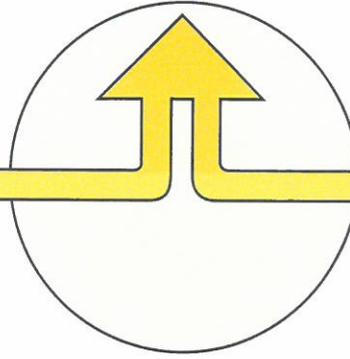
In den Wohnungen wird die folgende UP-Installation ausgeführt. Abweichungen sind aufgrund unterschiedlicher Grundrisse möglich.

- Antennenanlage -** Vom Hauptverteiler im Untergeschoss werden die Leitungen in Leerrohren zur Anschlussdose im Wohnzimmer verlegt. Von hieraus werden Leerrohre in das Kinder-/Arbeitszimmer und Schlafzimmer für den Anschluss an das Breitbandkabelnetz verlegt. Der Käufer wird Vertragspartner des ausrichtenden Unternehmens.

- 5 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 5 -

DIELE / FLUR -

1 Deckenbrennstelle
1 Wechselschaltung
1 Steckdose
1 Gegensprechanlage wie bereits ausgeführt

KÜCHE -

1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Herdanschlussdose
1 Spülmaschinensteckdose
1 Steckdose für Dunstabzug
1 Steckdose für Kühlschrank
2 Doppelsteckdosen (oberhalb der Arbeitsplatte)

WC -

1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Steckdose

SPEIS bzw. ABSTELLRAUM -

1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Steckdose

HAUSWIRTSCHAFTSRAUM -

1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
2 Steckdosen

BAD -

1 Deckenbrennstelle
1 Wandbrennstelle
1 Serienschalter
3 Steckdosen
1 Steckdose für Waschmaschine
1 Steckdose für Trockner

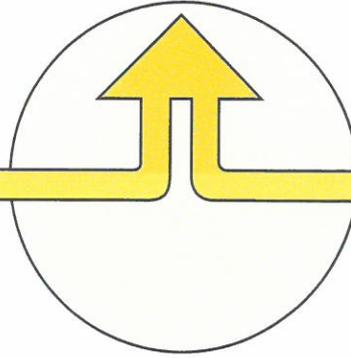
SCHLAFZIMMER -

1 Deckenbrennstelle
1 Wechselschaltung
2 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 Multimediadose

- 6 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 6 -

KINDERZIMMER -

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Multimediadose

WOHN- und ESSZIMMER -

- 2 Deckenbrennstellen
- 2 Ausschaltungen
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Zugdraht und Leerdose für Antenne
- 1 Multimediadose

TERRASSE bzw. BALKON -

- 1 Außensteckdose mit Klappdeckel
- 1 Brennstelle
- 1 Kontrollschalter (innen)

4. Sanitäre Installation

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohren, die Abwasserleitungen aus PVC-Rohre (Stichleitungen) und Gussrohre (SML) verlegt.

Die Einrichtungsgegenstände haben den Farbton weiss und werden, Badewanne aus Acryl und Duschtasse als bodengleiche Konstruktion - Oberfläche gefliest, ausgeführt. Waschtisch, Waschbecken sowie das Wandklosett sind aus Sanitärporzellan hergestellt. Bei den Einhebel-Mischbatterien handelt es sich um verchromte Markenfabrikate.

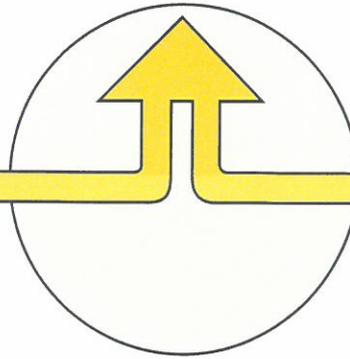
4.1 Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen

BAD - sofern in der Planung vorgesehen: Einbau-Badewanne Acryl weiß 170 x 75 cm mit Ab- und Überlaufgarnitur (sichtbare Teile verchromt), verchromte Einhebel-Mischbatterie (unter Putz) mit Brausegarnitur, 1 verchromter Wannengriff, 1 verchromter Badetuchhalter 60 cm lang.

- 7 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 7 -

Duschtasse (75 x 90 cm) als bodengleiche Konstruktion, Oberfläche gefliest. Verchromte Brausestange 60 cm lang, Brausegarnitur mit Handbrause, verchromte Einhebel-Mischbatterie (unter Putz).

Waschtisch 60 x 46,5 cm aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, 1 zweiarmiger Handtuchhalter.

Wandklosett aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten komplett mit Kunststoffstuhl und Deckel, Toilettenpapierhalter verchromt.

Separates WC - sofern in der Planung vorgesehen: Wandklosett aus Sanitärporzellan mit UP-Spülkasten komplett mit Kunststoffstuhl und Deckel, Toilettenpapierhalter verchromt sowie ein Handwaschbecken (45 x 34,5 cm) aus Sanitärporzellan mit Warm- und Kaltwasserarmatur.

KÜCHE - Warm- und Kaltwasseranschluss für Spültisch und Geschirrspülmaschine bis zum Eck-Regulierventil.

ALLGEMEIN -

Kaltwasser- und Abwasseranschluss innerhalb der Wohneinheit für die Waschmaschine, in der Regel im Bad.

Kabelanschluss für Fernsehen und Radio im Wohnzimmer der Wohneinheit. Die Anschlussgebühren trägt der Käufer.

IV. Ausbau

1. Estrich

Die Estrichböden werden gemäß DIN 18353 schwimmend verlegt.

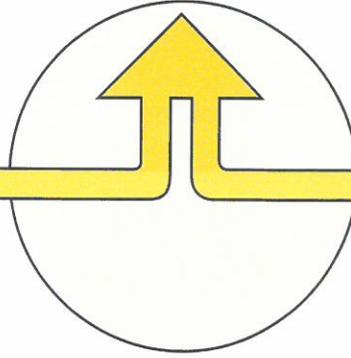
Das Untergeschoss und die Kellerräume erhalten einen Zementestrich auf Trennlage mit Wärme- und Trittschallisierung. In allen anderen Geschossen erhalten die Räume einen Anhydritestrich auf Trennlage mit Wärme- und Trittschallisierung.

Anmerkung: Zement-Estriche „schüsseln“ beim Trocknen. Dies führt zu baustoffbedingten Randabsenkungen. Elastische Fugen sind „wartungsbedürftig“, sie müssen, soweit erforderlich, auf Kosten des Eigentümers erneuert werden.

- 8 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 8 -

2. Innen- und Außenputz

Alle Wände erhalten innen einen Maschinenputz, nach Werksvorschrift ausgeführt. Im Bad und soweit vorhanden im WC (Nassräume) wird ein Zementputz aufgebracht.

Der Außenputz wird als mineralisches Putzsystem ausgeführt. Der Außenputz erhält vorwiegend helle Tönungen. Der Sockel wird gegebenenfalls im anderen Farbton gestrichen; falls nötig wird ein glatter Zementputz aufgebracht und gestrichen.

3. Rollläden / Jalousien

Alle Fenster und Türelemente im Außenwandbereich der Wohnungen erhalten wetterbeständige und wartungsfreie Kunststoff-Rollläden mit Lüftungsschlitzen bzw. Jalousien im Handbetrieb.

4. Fenster- und Glaserarbeiten

Alle Fenster und Fenster-/Türelemente bestehen aus Kunststoff - Farbton weiß - und werden mit umlaufender Dichtung sowie Dreifach-Isolierverglasung der aktuellen Wärmeschutzverordnung entsprechend ausgeführt. Grundlage ist hierbei auch die Wärmeschutzberechnung. Jeder Raum erhält ein Fenster mit Dreh-Kippflügel zur Belüftung für die Belüftung der Räume. Die Fensterelemente sind teilweise mit Türen und Festverglasungen ausgestattet.

5. Türen und Schreinerarbeiten

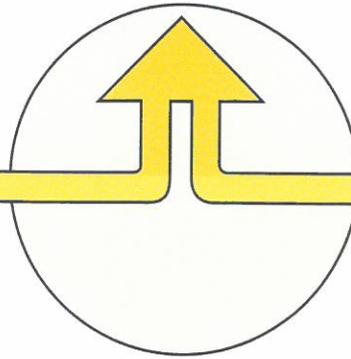
Die Wohnungsinnentüren werden mit einer Holzzarge im Farbton weiß ausgeführt. Das Element besteht aus dem Futter, der Bekleidung und dem Türblatt. Die Türblätter erhalten einen Standartbeschlag. Alle Türen werden mit einer entsprechenden Drückergarnitur mit Doppelrosette (Aluminium – silberfarben eloxiert), Schlosskasten und Schloss, sowie ein Buntbartschlüssel zum Verschießen ausgeführt.

Auf Sonderwunsch können andere Oberflächenarten (z.B. Holzoptik) ausgesucht und auf die Bodenbeläge abgestimmt werden. Den eventuellen Mehrpreis trägt der Käufer.

- 9 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 9 -

Die Wohnungseingangstüren werden in der Holzart Mahagoni oder einem anderen dunklen Holzton ausgeführt und erhalten ein PZ - Sicherheitsschloss. Zur Wohneinheit hin können auf Sonderwunsch andere Oberflächenarten (z.B. Holzoptik) aus- gesucht und auf die Bodenbeläge abgestimmt werden. Den eventuellen Mehrpreis trägt der Käufer.

6. Fensterbänke

Die innen liegenden Fensterbänke der Wohnungen erhalten einen Natursteinsims, ausgenommen der Fensterbänke in Küche und Bad. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest.

Die Außensimse werden in Aluminium - pulverbeschichtet - ausgeführt.

7. Fliesenarbeiten

Der reine Materialpreis für die keramischen Wand- und Bodenfliesen wird vom Bau- träger bis zu 28,00 €/m² inkl. Mwst. getragen. Darüberhinaus gehende qm-Preise sind vom Käufer zu tragen, ebenso die Kosten unter Einbeziehung der Verlegung für Sonderfliesen wie Bordüren, Dekorfliesen, Kleinmosaikfliesen usw. sowie die höhe- ren Verlegekosten für übergroße Fliesen 30 x 60 cm und größer.

Die Raumecken sind sowohl horizontal als auch vertikal elastisch gefugt. Zu sani- tären Einrichtungsgegenständen wird ebenso elastisch abgefugt.

BAD – Die Wände werden raumhoch gefliest. Ebenso erhält der Boden einen Fliesenbelag.

KÜCHE

Die Wände im Arbeitsbereich erhalten einen Fliesenspiegel, max. 3,00 m². Ebenso erhält der Boden einen Fliesenbelag.

SPEIS, ABSTELL- und HAUSWIRTSCHAFTSRAUM (soweit vorhanden)

Der Boden erhält einen Fliesenbelag mit umlaufendem Sockel (Höhe ca. 1/3 der Bodenfliesenbreite).

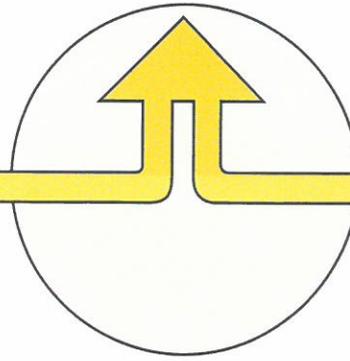
Separates WC

Die Wände in separaten WC-Räumen werden ca. 1,20 m hoch entsprechend der Fliesenbreite gefliest. Der Boden wird komplett gefliest.

- 10 -

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 10 -

BALKON bzw. TERRASSE

Der Bodenbelag wird in Form von Betonplatten ca. 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm im Kiesbett verlegt oder auf Stelzfüsse eingebaut. Alternativ bleibt ein Steinchenbelag aus kunstharzgebundenem Naturstein vorbehalten.

8. Bodenbelagsarbeiten

Im **WOHN- und ESSZIMMER, FLUR, SCHLAF- und KINDER-/ARBEITSZIMMER** wird als Bodenbelag ein hochwertiger Teppichboden mit umlaufendem Teppichsockel, alternativ ein Laminat mit umlaufendem Kunststoff-Sockelprofil zum Materialpreis bis 25,00 €/m² inkl. MwSt. verlegt.

9. Malerarbeiten

Kellergeschoss -

Hier werden alle Decken- und Wandflächen weiß gestrichen.

Wohnungen -

Hier werden alle Decken- und Wandflächen mit Rauhfaser tapeziert und anschließend mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Treppenhaus -

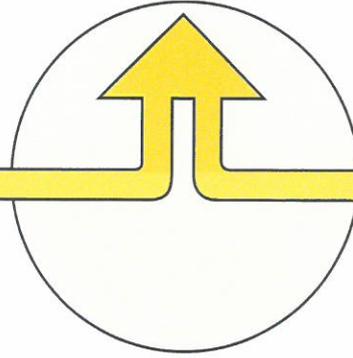
Die Decken werden im Farbton weiß gestrichen; die Wände im Streichputz, Farbton weiß, ausgeführt.

Stahltüren, Geländer und sonstige Stahlteile im Gebäude sind grundiert und erhalten einen deckenden Lackfarbenanstrich.

10. Aufzugsanlage

Im Gebäude befindet sich ein Aufzug. Hierbei handelt es sich um einen hydraulischen Stempelaufzug, der geräuscharm arbeitet. Die Aufzugsanlage wird nach den Vorschriften und technischen Richtlinien für Aufzugsbauer installiert und montiert sowie vom TÜV geprüft und abgenommen. Der Aufzug führt von der Garagenebene in alle Wohnungsgeschosse bis zum Dachgeschoss. Die technische Ausrüstung wird nach den Richtlinien des TÜV ausgeführt und montiert.

- 11 -



11. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird durch Ein- bzw. Ausfahrt erschlossen. Der Fahrbahnbelag wird in Form von Betonverbundsteinen, alternativ in Form einer Betonplatte mit Besenstrich ausgeführt. Die Parkflächen werden durchnummeriert und gekennzeichnet. Die Toranlage erhält einen elektrischen Torantrieb. Für die Einfahrt wird ein Schlüsselschalter gesetzt. Die Ausfahrt wird durch einen Zugschalter betätigt. Die Tiefgarage wird ausreichend hell beleuchtet und nach den Richtlinien der Garagenverordnung installiert.

Auf Sonderwunsch kann ein Funksender zum Öffnen der Toranlage erworben werden.

12. Aussenanlage

Die Zugangswege werden aus Betonverbundsteinen und teilweise aus Pflastersteinen hergestellt. Höhenunterschiede zum Hauseingang werden mit Blockstufen, alternativ mit Rampen überwunden.

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach den Plänen des Landschaftsplaners. Die Gartengestaltung beinhaltet Rohplanie und Wegebau der Gemeinschaftsflächen.

13. Veränderungen

Änderungen durch behördliche Vorschriften und Auflagen sind, soweit nicht mit Mehrkosten verbunden, in der Baubeschreibung enthalten.

Bei Unmöglichkeit der Lieferung der in der Baubeschreibung ausgewiesenen Artikel, bleibt die Lieferung anderer Artikel in der gleichen Qualität und Preislage vorbehalten. Sie dürfen den Wert der Leistung nicht mindern.

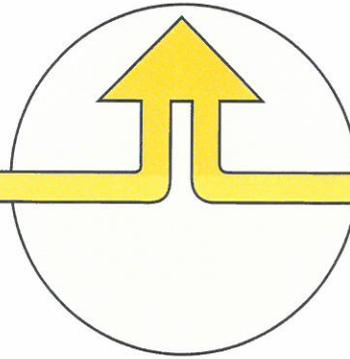
Änderungswünsche hinsichtlich der Gestaltung sind rechtzeitig vor Beginn der Rohbauarbeiten nach Rücksprache mit dem Bauträger möglich.

14. Sonderwünsche

Die Plan- und Prospektunterlagen beinhalten Einrichtungs- und Installationsvorschläge. Für die Ausführung sind allein die Baubeschreibung und die der Notarurkunde beigefügten Pläne maßgebend.

WERTBAU

LAUPHEIM GMBH



- 12 -

Sonderwünsche hinsichtlich der Innenausstattung werden nach Rücksprache mit dem Bauträger, sofern diese baurechtlich und technisch noch möglich sind, gegen Aufpreis ausgeführt.

Sofern Planänderungen durch den Architekten für die Sonderwünsche notwendig werden, sind diese gesondert mit dem Architekten abzurechnen.

15. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind nach Rücksprache mit dem Bauträger im Bereich der Ausbauwerke möglich. Die entsprechende Vergütung für die Eigenleistungen erfolgt mit der Schlussrechnung. Es erfolgt eine Vergütung ohne Mehrwertsteuer.

16. Allgemein

Nicht wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zweck der Verbesserung sowie aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufs oder aufgrund von Behördenauflagen bleiben vorbehalten und sind zulässig. Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers. Sie müssen von diesem zusätzlich an die entsprechenden Handwerksbetriebe bezahlt werden. Die im Prospekt, Baugesuch und Plänen eingetragene Möblierung sowie Bepflanzung dient nur der Veranschaulichung und ist in den Leistungen nicht enthalten.

17. Gewährleistung

Die Gewährleistung für die Güte der Bauleistung beträgt 5 Jahre nach BGB.

Laupheim, den 16.08.2013

Klaus Buchfeldt