

# Exklusiv - Bodensee

Neubau Vier-Familien Wohngebäude  
Im Gänseried 3b in 78351 Bodman-Ludwigshafen

*Baubeschreibung Stand 12/2005*



## Planung

Thomas Krämer  
Freier Architekt  
Seestrasse 6  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Telefon 07773-920140  
Telefax 07773-920150  
E-Mail: [architekt-Kraemer@t-online.de](mailto:architekt-Kraemer@t-online.de)

## Bauherr

Angelika Barth  
Oberer Seeweg 1  
CH-8597 Landschlacht  
Tel. 0041-71-690 04 50  
Fax: 0041-71-690 04 54  
E-Mail: [angelika.barth@greenmail.ch](mailto:angelika.barth@greenmail.ch)

---

## Bauherr und Verkauf

Angelika Barth  
Oberer Seeweg 1  
CH-8597 Landschlacht/Schweiz

Tel. +41 (0) 71 - 690 04 50  
Fax +41 (0) 71 - 690 04 54  
[angelika.barth@greenmail.ch](mailto:angelika.barth@greenmail.ch)

# Exklusiv - Bodensee

## Allgemeines

### 0.1

Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor der Darstellung in den Bauplänen. Maßgebend für den Umfang der Leistung, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist die Baubeschreibung.

### 0.2

Die Wohnungen werden besenrein übergeben.

### 0.3

Die nichtöffentlichen Erschließungsmaßnahmen und Kosten bis zum Hausanschluss- bzw. Technikraum (Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Telekom) sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebühren für die spätere Gebäudeeinemessung für das Liegenschaftskataster sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden anteilig auf die Eigentümer des Neubaus umgelegt.

Abgaben, Steuern und Gebühren die aus dem Vertragsabschluß hervorgehen wie z.B. Grunderwerbssteuer, Notariatskosten sind vom Erwerber zu tragen.

### 0.4

Sollte der Verkäufer aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnung etc. gezwungen sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, dann ist er gehalten, nur gleichwertige Materialien zu verwenden. Bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages wird eine Änderung der Baubeschreibung vorbehalten.

### 0.5

Eine geringfügige Abweichung (bis zu 3 %) der berechneten Wohnflächen nach bezugsfertiger Herstellung ist ohne Einfluss auf den Vertrag und den Preis.

### 0.6

Der Wärmeschutz des Gesamtgebäudes erfolgt nach der Energieeinsparverordnung

### 0.7

Der Schallschutz erfolgt nach DIN 4109 Fassung 1989; bzw. nach Bauauflage

### 0.8

Eigenleistungen die der Bauherr innerhalb seiner Wohnung erbringen möchte, sind vor Vertragsabschluß schriftlich zu vereinbaren.

### 0.9

Vor Vertragsabschluß werden in einem gemeinsamen Gespräch zwischen Bauherr und Bau-träger bis dato noch offene Fragen bzw. nicht genanntes geklärt und protokolliert. Dieses Protokoll wird Vertragsbestandteil.

# Exklusiv - Bodensee

## 0.10

### Garantiezeit

auf technische Anlagen 2 Jahre (außer Verschleißteile)  
das restliche Gebäude 5 Jahre nach BGB.

Reparaturen die durch den alltäglichen Gebrauch anfallen (Verschleiß) und nutzungsbedingt sind, werden genauso wie mutwillige oder grobe Sachbeschädigung etc. davon ausgeschlossen, da sie keine Garantieleistungen sind.

## 0.11

Zwischen Käufer und Verkäufer wird eine förmliche Abnahme vereinbart, die nach Fertigstellung der nachfolgend beschriebenen Leistungen vom Verkäufer beim Käufer beantragt wird. Die Abnahme muss innerhalb von 12 Tagen erfolgen.

## 0.11

Zwischen Käufer und Verkäufer wird eine förmliche Abnahme vereinbart, die nach Fertigstellung der nachfolgend beschriebenen Leistungen vom Verkäufer beim Käufer beantragt wird. Die Abnahme muss innerhalb von 12 Tagen erfolgen.

## 0.12

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind ausgewiesen. Es muss mindestens eine Garage bei den Wohnungen EG, 1.OG und 2.OG erworben werden. Stellplätze können auf Wunsch zusätzlich erworben werden. Für die Gartengeschosswohnung genügt ein Stellplatz.

## 0.2 Planung

### 0.21

Baugesuch

Architekturplanung für ein Baugesuch, Bauantrag  
nach HOAI § 15 Leistungsphase 1-5  
Wärmeschutzberechnung nach DIN

### 0.22

Werkplanung

Komplette Werkpläne soweit erforderlich mit Details

### 0.23

Statik

Komplette statische Berechnung und Konstruktionspläne

### 0.24

Prüfstatik

Prüfstatik soweit erforderlich

### 0.25

Erschließungsplanung

Antragstellung für Strom, Gas, Wasseranschluss Telefon incl.  
Koordination der Arbeiten

### 0.26

Baubetreuung

durch Architekt, Bauträger und Baufachpersonal

# Exklusiv - Bodensee

## BAUBESCHREIBUNG

### 1.0 Rohbau

Aushub der Baugrube und Lagerung des Aushubmaterials auf dem Baugelände, späteres Verfüllen der Arbeitsräume ohne Verdichten . Mit gärtnerischer Planie.

Gartengeschoss mit Dickbeschichtung. Soweit nicht im Erdreich liegend alle anderen Außenwände als Porenbetonwände. Innenwände als Trockenausbau.

Schornstein für Heizungsanlage nach Berechnungen des Heizungsplaners und nach DIN.

UG-Außenwände mit Schwarzanstrich und Noppenfolie gegen nicht drückendes Wasser Fugenblech, Fundamente nach Fachingenieurplanung gemäß Absprache mit dem GU.

Betondecken als Stahlbetondecken, mit glatter und tapezierfähiger Unterschicht, mit Stoßverspachtelung.

Auskragende Betonteile werden wärme- und schalltechnisch von den übrigen Decken getrennt.

### 1.1 Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion gem. statischer Berechnung und Werkplanung des Architekten. Die Sparren sind im Dachgeschoss, ca. 10/20 stark. Unter der Dachlattung für die Tondachpfannen wird eine Unterspannbahn gegen Flugschnee und Flugstaub eingebracht. Befestigung mittels Konterlattung.

Dachvorsprung am Giebel und an der Traufe gemäß Genehmigungsplan.

Das komplette Holz ist mit einem geprüften Holzschutzmittel nach DIN 68 800 zu behandeln. Wärmedämmung 160mm (Wlg 0.35) gepresste Steinwolle im Kehlgebälk.

Die Sparrenköpfe bleiben an der Traufe sichtbar und werden gehobelt, Traufe und Ortgang werden von oben her mit Fichtenbrettern sichtbar verschalt.

Das Dach wird mit Tondachpfannen engobiert Fabrikat Creaton o. gleichwertig eingedeckt. Farbe gemäß Bauvorschrift bzw. angepasst an bestehendes Dach.

Die am Dach erforderlichen Blechverwahrungen an Kaminen, Abdeckungen, sowie der halbrunden, vorgehängten Dachrinnen samt Ablaufrohre werden in Kupfer hergestellt.

### 1.2 Fenster

Isolierverglaste Kunststoffenster. Moderne Einhandbedienung, je Wohnraum mindestens eine Dreh-Kipp-Einrichtung. Farbton weiß

Fensterbänke außen in Aluminium soweit technisch machbar, Innenfensterbänke aus Naturstein bis zu einer Breite von 24 cm.

Kellerfenster ebenfalls Kunststoffenster mit Drehkippbeschlag.

---

**Bauherr und Verkauf**

Angelika Barth  
Oberer Seeweg 1  
CH-8597 Landschlacht/Schweiz

Tel. +41 (0) 71 - 690 04 50  
Fax +41 (0) 71 - 690 04 54  
[angelika.barth@greenmail.ch](mailto:angelika.barth@greenmail.ch)

# Exklusiv - Bodensee

## 1.3 Rollläden

Soweit technisch machbar erhalten alle Wohnungsfenster Einbaukunststoff-Rollläden mit manueller Bedienung. Farbe: hellgrau. Im Wohnbereich erhalten die Fenstertüren einen elektrischen Antrieb. Auf Sonderwunsch können elektrische Antriebe für andere Fenster eingebaut werden. Bei Dachflächenfenstern sind keine Rollläden und kein Sonnenschutz vorgesehen. (Sonderwunsch)

## 1.4 Schlosserarbeiten

Balkongeländer und Fensterbrüstungselemente in feuerverzinkter Ausführung .

## 1.5 Treppenanlage UG - DG

Massivtreppenlauf Tritt- und Setzstufen in Granit. Treppengeländer mit Edelstahlhandlauf und lackierten Pfosten.

## 1.6 Heizung

Jede Wohnung erhält ein eigenes Gasbrennwertgerät im Technikraum des Untergeschosses.

Heizkörperheizung in allen Wohnräumen. Im Bad zusätzlich Fußbodentemperierung. Handtuchheizkörper auf Wunsch mit Aufpreis.

Komplette, betriebsfertige Anlage entsprechend den DIN-Normen, der gültigen Wärmeschutzverordnung und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

## 1.7 Elektroinstallation

Elektroinstallation ab Haupthausanschlusskasten der EnBw. Unterverteiler innerhalb der einzelnen Wohnungen.

Ausführung der gesetzlichen Vorschriften (VDE) und Bestimmungen des Versorgungs-Unternehmens (TAB).

Alle Räume erhalten eine Deckenbrennstelle, größere Räume (ab 20 qm) erhalten zwei oder drei Deckenbrennstellen. Der Balkon / Terrasse erhält eine Brennstelle.

Für kleinere Räume wird eine Ausschaltung vorgesehen (Bad, WC, Abstellraum).

Bei größeren Räumen wird je nach Bedarf eine Wechselschaltung oder Kreuzschaltung vorgesehen. Deckeneinbaustrahler als Sonderwunsch nur vor Baubeginn möglich.

Im Flur wird eine Tasterschaltung installiert. Die Anzahl der Taster richtet sich nach der Anzahl der Türen.

Steckdosen: Standart weiß (Jung CD 500 w).

Anzahl:	Küche	8	Schlafen:	6 (Deckenleuchte v. Bett schaltbar)
	Wohnen:	8	Flur/ Diele	2
	Kind/Gast	4	Bad	2

# Exklusiv - Bodensee

Auf dem Balkon / Terrasse wird eine von innen schaltbare Steckdose (nur im Gartengeschoß) und eine Ausschaltung vorgesehen.

Für Telefon- und Antennenanlagen sind Leerrohre bis in den Wohnbereich verlegt. Ferner werden im Wohn / Schlafbereich maximal zusammen 3 Antennensteckdosen montiert.

Empfang über eine gemeinschaftliche Sattelitenanlage (Receiver sind im Kaufpreis nicht enthalten).

Sprechanlage mit Türöffner und Klingel von der Wohnung zur Eingangstüre.

Die Garagen neben dem Hauseingang erhalten einen elektrischen Torantrieb mit Fernbedienung.

Sonderwünsche, die von der Ausschreibung abweichen, müssen mit dem ausführenden Elektrounternehmen direkt abgerechnet werden.

Der Grundstückszugang über Strandparkplatz erhält ein elektrisches Tor und eine Gartentür. Funksender sind nicht im Preis enthalt.

## 1.8 Sanitärinstallation

Warm- und Kaltwasserversorgung innerhalb des Gebäudes nach Angaben des Fachplaners, Rohrleitungen Instaflex oder gleichwertig.

Lieferung und Einbau der Anschlussteile sowie der Verteilerstation ab Übergabestelle der öffentliche Versorgung; Abwasserleitungen in HT.

Installationsstellen gem. Architektenzeichnung;

Schall- und Wärmedämmung der Leitungen nach DIN (heutiger Stand der Technik) und Wärmeschutzverordnung.

1 Gartenwasserhahn nur für Gartengeschoßwohnung.

Kalt- und Warmwasserzuleitungen für Küchen und Bäder; Einrichtungsgegenstände in Standardfarben (weiß)

Waschmaschinenanschluss im Bad oder. im Gäste WC

### Sanitäreinrichtungsgegenstände

#### Badewanne

emaillierte Stahlblechwanne, Körperform, Fabrikat Kaldewei oder gleichwertig

170/75/43 cm mit kombinierter Wannenfüll- und Handbrausegarnitur, Ab- und Überlauf-einrichtung

Einhebelmischbatterie verchromter Wannengriff. Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig

#### Waschtisch Hauptbad

1 Doppelkristallporzellanwaschtisch ca. 110/50 cm z. B. Fabrikat Keramag Renova Nr. 1  
Einhebelmischbatterien Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig

Kristallglasspiegel entsprechend Größe des Waschtisches

# Exklusiv - Bodensee

## Handwaschbecken im Gäste WC – soweit vorgesehen

1 Kristallporzellanwaschtisch ca. 45/40 cm Fabrikat Keramag Renova Nr. 1 WC in  
Hauptbad und Gäste WC - soweit vorgesehen

WC als Tiefspülklosett, wandhängend, aus Kristallporzellan mit schwerem Kunststofffringsitz-  
und Deckel Fabrikat Keramag Renova Nr. 1

eingemauertem Spülkasten und verchromtem Papierhaltern.

## Duschtasse

Email. Stahlblech-Brausewanne ca. 90/90 cm Typ Lima Fa. A & S oder gleichwertig  
Höhe der Duschtasse max. 8 cm.  
Einhebelmischbatterie Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig

verchromter Wandstange und Handbrause Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig

## **1.8.1 Küchen**

Zuführung Kalt- und Warmwasser plus Kaltwasser für Geschirrspüler sowie Ablaufrohre bis  
Außenkante Wand an den vorgesehenen Installationsstellen, Eckventile für Geräteanschluß.

## **1.9 Estrich**

Im UG (Nebenräume) Glattstrich auf Betonbodenplatte, Oberfläche geglättet.  
In den Wohngeschossen sowie auf den Podesten schwimmender Anhydritestrich, Höhe nach  
Erfordernis  
Wärme- und Trittschalldämmung gem. 4108 und 4109.

## **1.10 Innen- und Außenputz**

Innenwände im Bereich der Wohnungen einlagiger, geglätteter Maschinenputz auf Gipsbasis.  
In den Feuchträumen Kalkzementputz. Verputzt werden die Wände im UG, EG, OG und DG,  
jedoch nicht die Betonwände der Nebenräume im Untergeschoss.  
Außenputz als zweilagiger mineralischer Putz, fertig eingefärbt in weiß.  
Ausführungsart: 3,00 mm Reibeputz..

Im Treppenhaus Edelrauputz.

# Exklusiv - Bodensee

## 1.11 Fliesenarbeiten

### Balkon :

Bitumenabdichtung, Gehwegplatten 40 x 40cm oder 40 x 60cm Farbe grau schwimmend verlegt. Umlaufende Kastenrinne.

Materialwert : € 15,00 /qm incl. MwSt.

### Bäder - WC:

Wand- und Bodenplatten ( Format 20/25 oder 15/20 cm) aus gleichem Material, 2,00 m hoch gefliest, oberhalb abgeschleibter Putz.

Materialwert : € 25,00 /qm incl. MwSt.

### Küchen:

Fliesenspiegel ca. 4,00 qm ;  
Küchenboden gefliest

Materialwert : € 25,00 /qm incl. MwSt.

Diagonalverlegung oder andere aufwändige Verlegetechniken müssen mit dem Fliesenleger direkt besprochen und abgerechnet werden.

### Silikonfugen:

Silikonfugen sind von der Gewährleistung ausgenommen. Abrisse der Fugen sind durch Setzungen des Estrichs möglich.

## 1.12 Bodenbeläge

Wohn- und Esszimmer,  
Schlafräume und Kinderzimmer

Materialwert : € 25,00 /qm incl. MwSt.

Flure und Dielen

Materialwert : € 25,00 /qm incl. MwSt.

## 1.13 Maler- und Tapezierarbeiten

Deckenflächen der ausgebauten Wohnräume werden mit Raufaser tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen bzw. mit Dekorstone gespritzt.

Wände werden mit Raufaser tapeziert und einmal weiß gestrichen, alternativ Fertigputz.

Außenholzwerk mit offenporigem Lasuranstrich auf Holzschutzimprägnierung für zuständige Klimazonen, Farbgebung weiß.

Sichtbare Stahlteile im Außenbereich werden grundsätzlich feuerverzinkt.

# Exklusiv - Bodensee

## 1.14 Türen

Hauseingangstüre als aluminium- oder stahlverstärktes Kunststoffelement Griffplatte und Sicherheitsschloss

Innentüren: HUGA-Kunststoff oder Holztürelemente Typ DURAT oder ähnlich Höhe 211cm. Holzarge Typ „EXKLUSIV“ mit abgerundeten Zier- und Falzbekleidung, sowie abgerundetem Futterbrett, Türblatt mit Wabenmittellage.

Karcher Edelstahl Drückergarnitur Typ Malta oder gleichwertig.

Kellertüren als weißbeschichtete Fertigtürelemente mit Stahleckzarge.

Lichtausschnitte, wie auch Oberlichtöffnungen bei den Innentüren sind gegen Aufpreis möglich.

## 1.15 Außenanlagen

Gartengestaltung	Rohplanie mit Raseneinsaat
	Gartenwege Betonverbundpflaster
Autoabstellplätze	Betonpflaster

Garagenzufahrt	Betonpflaster
----------------	---------------

Gartenwasserhahn für Gartengeschoß

## 1.16 Sonderwünsche

Sonderwünsche und Änderungen können nur schriftlich angezeigt werden. Sie bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung.

Für Änderungen und Sonderwünsche, wird ein Zuschlags-Honorar von 15 % auf die Kosten erhoben. Die Abrechnung erfolgt jeweils nach der Änderung. Die Standardausführung wird hier nicht in Abzug gebracht.

Bei der Ausstattung hat, je nach Bauabschnitt, der Käufer die Möglichkeit innerhalb der genannten Preise die Wahl der Teppichbeläge, Wand- und Bodenplatten selbst zu treffen. Sonderwünsche sind direkte Aufträge an die betreffenden Handwerker und werden dem Käufer vom jeweiligen Handwerker direkt in Rechnung gestellt.

## 1.17 Übergabe:

Das fertiggestellte Objekt wird besenrein übergeben.

# Exklusiv - Bodensee

## Beispielhafte Ausstattungsmerkmale



Drückergarnitur in Aluminium  
Griff mit Rosette  
Bad mit Nasszellengarnitur  
Fa. Karcher – Typ Malta



Tiefspühl Wc Renova Nr. 1  
Farbige Ausführung als Sonderwunsch



Waschtisch Renova Nr. 1 65 cm  
breit  
Standsäule und farbige Ausführung  
als Sonderwunsch

# Exklusiv - Bodensee



Einhebelmischer Fabr. Grohe für Waschtisch



Wanne Fabr. Keramak Primera 170 x 75 cm oder gleichwertig  
Farbige Ausführung als Sonderwunsch

Brausegarnitur Fa. Grohe



Duschtasse 90 x 90 cm „Lima“ Fa. A&S  
oder gleichwertig  
Farbige Ausführung als Sonderwunsch



Einhebelmischer Fabr. Fa.  
Grohe für Badewanne



Einhebelmischer Fabr. Fa.  
Grohe für Dusche

# Exklusiv - Bodensee

## Zahlungsplan

Der Kaufpreis ist entsprechend dem Bauablauf in 7 Raten zu zahlen. Die Höhe der einzelnen Raten wird vom Bauträger aus folgenden Teilbeträgen zusammengesetzt.

Nach Baubeginn	30,0 %
Nach Rohbaufertigstellung einschließlich der Dachflächen	33,6 %
Nach Fertigstellung der gesamten Rohinstallation	6,3 %
Nach Einbau der Fenster	7,0 %
Nach Fertigstellung des Innenputzes, Estriche und Fliesenarbeiten	9,1 %
Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	8,4 %
Nach vollständiger Fertigstellung einschließlich der Fassadenarbeiten	5,6 %
<b>Gesamtzahlung</b>	<b>100%</b>

## Sonstiges

Beim Erwerb fallen zusätzliche Kosten für Notar, Grundbucheintrag, usw. an.

Alle Pläne, Zeichnungen sind verkleinert. Originalpläne stehen zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Beim Erwerb einer Wohnung erhalten Sie Detailpläne.

Einrichtungsgegenstände werden beim Bestand gesondert berechnet.

Reservierungen können an Hand eines Kaufvorvertrages vorgenommen werden.