

Bauleistungsbeschreibung

1. Erd-, Beton-, Maurer- und Verputzarbeiten

Der Humus wird abgeschoben und die Baugrube auf die erforderliche Tiefe ausgehoben. Nach Fertigstellung der Kellerdecke wird der Arbeitsraum mit dafür geeignetem Material wieder hinterfüllt. Für die spätere Ausführung der Außenanlagen wird der Humus angefahren.

Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände werden nach Statik betoniert, falls erforderlich mit wasserundurchlässigem Beton. In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker nach VDE eingebaut. Anschließend werden die tragenden Wände und die Kellerdecke nach Statik betoniert. Sämtliche Kelleraußenwände erhalten eine außenliegende Perimeterdämmung nach GeG-Berechnung.

Die Außenwände des Hauses werden in Beton mit Dämmung aus Steinwolle erstellt. Zwischenwände als Trockenbauwände. Wohnungstrennwände in Beton gemäß Statik und Erfordernis.

Geschossdecken und Treppenläufe aus Stahlbeton nach statischer Berechnung. Die Ausführung der Fassade erfolgt mit 2mm Scheibenputz. Sockelputz aus fein verriebenem Zementputz mit Dichtschlämme im Übergang zum Erdreich.

Die Wohnungstrennwände und Decken der Wohngeschosse sowie des Treppenhauses werden mit gefilztem Kalkgipsputz fertig gestellt.

2. Zimmererarbeiten

Der Dachstuhl wird aus vorgetrocknetem Nadelholz nach statischer Berechnung erstellt. Das Dach erhält eine Volldachschalung aus ungehobelten Fichtenbrettern sowie eine dampfdiffusionsoffene Dachbahn.

Kellerabteile werden mit Lattenrosttrennwänden und Lattentüren ausgeführt.

3. Dachdecker und Spengler

Die Dacheindeckung erfolgt mit roten Ziegelpfannen auf einer Lattung. Falls erforderlich können flache Dachbereiche auch als Blechdach ausgeführt werden. Sämtliche Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Ablaufrohre, Scharbleche, Gaubenverkleidungen, Kamineinfassungen und Anschlussverblechungen im Bereich Dachterrasse im Dachgeschoss werden in Titan-Zinkblech oder beschichtetem Aluminiumblech ausgeführt. Schneefanggitter und Einrichtungen für den Kaminkehrer gemäß den behördlichen Vorschriften.

Die Dachterrasse, Laubengänge und Loggia erhalten eine Abdichtung nach DIN sowie einen Belag aus Betonterrassenplatten im Splittbett verlegt.

4. Fenster- und Fenstertüren

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden aus weißem Kunststoff mit Einhandbeschlägen aus Aluminium, umlaufenden Gummilippendichtungen sowie **silberne EV1** Fensterbleche außen in Aluminium und innen in weiß ausgeführt. Die Verglasung erfolgt aus dreifach-Wärmeschutzglas. Soweit technisch möglich erhält jedeistereinheit einen Dreh-Kipp-Beschlag.

5. Haustüre

Haustüren in Leichtmetallausführung, Innenfarbe ist wie Außen, wärmegeklämmt, sowie elektrischen Türöffner.

6. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind Vollholz-Doppelfalztüren mit Sicherheitsschild, Schalllex-Bodendichtung und Türspion.

Alle übrigen Innentüren in den Wohngeschossen werden als Holztüren mit Holzzargen und Röhrenspanntürblatt glatt endbehandelt, lackiert und foliert mit dreiseitig umlaufender Gummilippendichtung und Alu-Drückergarnitur eingebaut. Im Keller werden FH-Türen verbaut.

7. Schließanlage – Briefkästen

Das Haus erhält eine zentrale Schließanlage mit Zylinderschlössern, für jede Wohneinheit drei Schlüssel. Ebenso wird für jede Wohnung ein Briefkasten im Bereich des Hauseingangs montiert.

8. Elektroinstallation

Jede Wohnung wird mit den notwendigen Verteilungen, Messeinrichtungen und Stromkreisen ausgestattet. Es wird eine auf Putz liegende Wandstation für die Gegensprechanlage zur Haustüre, eine Klingelanlage und ein elektrischer Türöffner eingebaut.

Die Ausstattung der einzelnen Räume wird wie folgt ausgeführt:

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Wohnzimmer:</u> | 2 Lichtauslässe mit Schaltersteckdosenkombination, 5 Doppelsteckdosen, je 1 Anschlussdose für Telefon und TV |
| <u>Schlafzimmer:</u> | 1 Deckenauslass mit Schaltersteckdosenkombination, 3 Doppelsteckdosen und je 1 Anschlussdose für Telefon und TV |
| <u>Kinderzimmer:</u> <u>W5, W6, W7</u> | 1 Deckenauslass mit Schaltersteckdosenkombination, 2 Doppelsteckdosen und je 1 Anschlussdose für Telefon und TV |
| <u>Küche:</u> | 2 Lichtauslässe mit Schaltersteckdosenkombination, 3 Doppelsteckdosen, je 1 Unterputzdose für Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler |
| <u>Bad:</u> | 1 Deckenlichtauslass und 1 Lichtauslass über dem Waschbecken, jeweils mit Schalter sowie 1 Doppelsteckdose |
| <u>Diele:</u> | 1 Lichtauslass mit Wechselschalter und 2 Steckdosen |
| <u>Terrassen und Balkon:</u> | je 1 von innen schaltbarer Steckdose sowie 1 Lichtauslass mit Schalter |

Die Wohnungen werden mit SAT-Anlage in einem Sternrohrnetz inkl. Verkabelung und Antennendosen vorbereitet.

Waschbereich: In den Bädern werden für jede Wohnung die Anschlussdosen für eine Waschmaschine und einen Trockner installiert.

Kellerabteile: 1 Kellerleuchte mit Schalter, 1 Steckdose
gemeinschaftliche Kellerräume erhalten je 1 Kellerleuchte mit Schalter. Neben der Haustüre wird eine Außenleuchte installiert.

Das gemeinschaftliche Treppenhaus erhält die erforderlichen Leuchten in den Geschossen mit Schalter und Zeitautomat sowie Klingeldrücken neben den Wohnungseingangstüren. Die Elektroausstattung ist von der Firma Busch-Jaeger (Serie: Balance SI) reinweiß oder gleichwertig festgelegt. Batteriebetriebene Rauchwarnmelder gem. den gesetzlichen Bestimmungen.

9. Sanitärinstallation

Wasserleitungen aus wärmegeprägten Edelstahlrohren, Abwasserfallrohre in Guss oder in schalldämmenden Kunststoff. Flammbare Legionellen-Prüfstelle nach Vorschrift. In den Warm- und Kaltwasserzuleitungen werden für die Montage von Messgeräten zur Verbrauchsmessung Unterputz-T-Stücke eingebaut.

Die Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

Bad:

- Waschbecken der Serie ME by Starck Fabrikat Duravit oder gleichwertig, 60 x 46 cm, weiß. Einhand-Waschtischbatterien, Fabrikat Grohe Modell Concetto bzw. gleichwertiges Modell. Kristallspiegel 60 x 60 cm.
- WC als Wandhänge-Tiefspülklosett der Serie ME by Starck, weiß Fabrikat Duravit oder gleichwertig mit Unterputzspülkasten, WC-Kunststoffsitz, verchromter Papierrollenhalter.
- Die Dusche mit gefliester bodenbündiger Dallmer Duschrinne CeraLine mit Abdeckung aus Edelstahl, mit Einhand-AP-Brausebatterie Grohe Concetto mit Handbrause Tempesta und Verstell-Stange.

Hinweis: Sollten die oben genannten Sanitärobjekte nicht lieferbar sein, werden gleichwertige Produkte eingebaut.

Küche:

- Warm- und Kaltwasseranschlüsse mit Eckventilen und Abwasserleitung für die vom Käufer einzubauende Küche.

10. Heizungsanlage

Die Versorgung der Heizungsanlage erfolgt über eine Gasbrennwert-Zentralheizungsanlage und einer Luftwärmepumpe eines deutschen Markenherstellers, entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Heizanlagenverordnung. Die Steuerung der Heizung erfolgt über eine Außentemperatursteuerung mit automatischer Nachtabenkung. Einbau aller erforderlichen Sicherheitseinrichtungen sowie eine Umwälzpumpe. Die Brauchwasseraufbereitung erfolgt mit einem separat temperaturgesteuerten Warmwasserspeicher und einer Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr.

Alle Räume der Wohnung erhalten eine Fußbodenheizung. Bäder erhalten zusätzlich formschöne, fertig lackierte Handtuchrockner-Heizkörper aus Qualitätsstahl gemäß Wärmebedarfsberechnung elektrisch betrieben. Die Einzelregulierung der Heizkörper erfolgt mittels Thermostatventilen. Die Einzelregulierung der Fußbodenheizung erfolgt mittels Raumthermostaten. Sämtliche Rohrleitungen werden entsprechend der Heizanlagenverordnung bzw. Energieeinsparungsverordnung gedämmt.

11. Naturstein

Das gemeinsame Treppenhaus (Treppenbelag und Treppenhausflure) erhält einen Natursteinbelag aus Granit inkl. Granitsockelleiten. Die Innenfensterbänke der Wohngeschosse werden in weiß ausgeführt mit Ausnahme der Bäder, diese werden gefliest.

12. Schlosserarbeiten

- Das Treppengeländer des Gemeinschafts- Treppenhauses besteht aus senkrecht angeordneten, massiven Rundstäben aus Stahl und Edelstahlrundrohrhandlauf.

- Die Balkon- und Terrassengeländer erhalten ein Stahlstabgeländer mit Ober- und Untergurt und werden gestrichen.
- Am Hauseingang werden eine Briefkastenanlage sowie das Hausnummerschild angebracht.

13. Fliesenarbeiten

- Der Preis für sämtlichen Boden- und Wandfliesen in den Bädern des Wohnbereichs beträgt 85,00 € pro m², inkl. Verlegung und der gesetzlichen MwSt.
- In den Bädern werden Böden vollflächig sowie die Wände in der Dusche raumhoch, und die restlichen Flächen halbhoch verflies. Die Dachschrägen werden nicht gefliest.

14. Rollläden

In den Wohnräumen erhalten alle Fenster- und Fenstertüren unterputzliegende Rollokästen mit Aluminiumrollläden. Dachgauben im Dachgeschoss bzw. Fenster bei denen ein Unterputzrollokasten nicht möglich ist erhalten Vorbaurollos. Die Rollos werden elektrisch über eine Einzelsteuerung betrieben. Aus Brandschutzgründen wird in jeder Wohnung ein elektrisch betriebenes Rollo zusätzlich mit einer Nothandkurbel ausgestattet.

15. Malerarbeiten

- Die Fassade erhält einen Egalisierungsanstrich gemäß Farbgebung.
- Balkongeländer und Brüstungsgitter werden im Farbton laut Vorgabe gestrichen.
- Das gemeinsame Treppenhaus erhält einen weißen Anstrich.
- Treppengeländer erhalten einen Lackanstrich laut Vorgabe.

16. Estrich

In allen Wohngeschossen wird als Unterboden für die Bodenbeläge ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

17. Trockenbauarbeiten im Dachgeschoss

Decke und Deckenschrägen werden mit Gipskartonplatten verkleidet, welche malerfertig gespachtelt werden.

Oberböden

Alle Wohnräume, Dielen und Flure in den Wohngeschossen erhalten einen Fertigparkett Eiche gemäß Bemusterung incl. Holzsockelleiten zu einem Preis von 75€ pro m² inkl. Verlegung und MwSt.

18. Außenanlagen

Sämtliche Wege in Betonpflaster 20 x 20 in grau.

19. Lift

Wohnung 9 und 10 müssen 1 Etage über die Treppe zur Wohnung.

20. Garagen

Tiefgarage:

Ausführung in Stahlbeton gemäß Statik, Flachdachabdichtung nach den Regeln der Technik, Drainageschicht und Überschüttung. Fahrbahnbelag und Stellflächen aus Betonpflaster. Mechanische Entlüftungsanlage bzw. natürliche Belüftung der Tiefgarage, wenn möglich. Leuchtstoffröhren mit beleuchteten Tastern und Zeitschaltrelais. Beschilderung nach behördlicher Vorschrift.

21. Lüftungsanlage

Die Wohnungen werden mit einer dezentralen kontrollierten Wohnraumlüftung, für die Be- und Entlüftung der Wohnungen, mit Wärmerückgewinnung, ausgestattet.

22. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse an Kanal, Gas, Wasser, Strom und Telefon sind im Festpreis enthalten.

Ergänzungen

Das Gebäude wird unter der Verwendung normgerechter Baustoffe nach den anerkannten Regeln der Baukunst erbaut.

Die im Exposé/Bauplan angegebenen Maße und Flächenangaben (in m²) sind Rohbaumaße der Grundfläche ohne Putzabzug (dieser beträgt üblicherweise 3% von den angegebenen Flächen) und wurden nach DIN 277 ermittelt. Im Plan angegebene Flächen in Klammern sind Grundflächen, ansonsten Wohnflächen (in m²). Im Dachgeschoß liegt die Abmauerung bei ca. 80 cm. Flächen von Balkonen und Terrassen sind jeweils zur Hälfte berücksichtigt.

Wegen notwendig werdender Abmauerungen an Kaminen, Lüftungskanälen sowie Sanitärzu- und -ableitungen können geringfügige Flächenminderungen durch Vormauerungen oder Sockel entstehen.

Hobbyraum/Speicher/Galerien und Verbindungstreppen zu solchen Räumen

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass Hobby- und/oder Speicherräume, soweit sie Vertragsgegenstand sind, keine Aufenthaltsräume im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind auch wenn sie gemäß der Baubeschreibung ausgebaut werden sollen. Sofern Neben- oder Raumpartreppen als innenliegende Verbindungstreppen zu solchen Räumen eingebaut werden, gelten für solche Treppen nicht die DIN-Vorschriften für die Ausführung von Haupttreppen hinsichtlich Steigungswinkel, Auftrittbreiten und Kopfhöhe. Einschränkungen in der Nutzung sind möglich. Vorstehende Ausführungen gelten auch für Galerien und Galerietreppen.

Stufen vor Dachterrassen

Vor Loggien und Dachterrassen kann wegen unterschiedlichem Bodenaufbau aus technischen Gründen der Einbau von Antrittsstufen notwendig sein, die in den Eingabeplänen nicht dargestellt sind.

Käuferleistungen:

Messgeräte für Heizungs-, Kalt- oder Warmwasserverbrauch sind im Festpreis nicht enthalten und müssen durch die Hausverwaltung eingebaut werden.

Ebenso sind alle im Plan dargestellten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Markisen, Sonnenschirme und Gartenmöbel nicht im Festpreis enthalten.

Vorbereitung E-Mobilität

Für die spätere Installation einer Steckdose oder Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen wird ein Verbindungsleerrohr zwischen dem Hausanschlussraum und der Tiefgarage verlegt. Sämtliche weitere Kosten für die mit der Installation dieser Lademöglichkeit verbunden sind, trägt der Käufer. Der Käufer beauftragt die ausführende Elektrofirma direkt.

Schlussbemerkung:

Die eingezeichneten Möblierungsvorschläge und die Einrichtungsgegenstände, soweit sie nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind, dienen lediglich als Orientierungshilfe und sind nicht mit verkauft. Etwa überlassene Grundrisspläne im Maßstab 1:10 können durch die stattgefundenen Vervielfältigungsvorgänge, Verzerrungen und Größenabweichungen aufweisen. Dies bitten wir bei Überlegungen im Zusammenhang mit Einbaumöbeln oder ähnlichen Entscheidungen zu berücksichtigen. Die angegebenen Maße gelten mit den bauüblichen Toleranzen. Änderungen des Materials und der Konstruktion bleiben vorbehalten, soweit sie der objektiven Verbesserung dienen oder aus technischen Gründen notwendig sind.

Die Übergabe der Wohnung wird durch die FoMa mindestens 14 Tage vorher schriftlich oder per E-Mail angezeigt. Aussagen von Handwerkern oder dritten Personen auf der Baustelle sind unwirksam.

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)