

Baubeschreibung für die Reiheneigenheime „Familie“ 52-57 im Einheimischenmodell Wohnpark Obere Wiesen in Landsberg am Lech "An der Sonnenwiesen" IV. Bauabschnitt

0.0 Planung

Im Festpreis enthalten sind: Die Erstellung des kompletten Baugesuches mit Eingabe- und Entwässerungsplänen, der für das Haus erforderliche Energieausweis, die Werkplanung und die statischen Berechnungen, die Bauüberwachung und Bauleitung bis zur Fertigstellung und Hausübergabe sowie alle Baugenehmigungskosten. Soweit erforderlich auch das Ausfüllen der Anträge für öffentliche Baudarlehen.

0.1 Erschließung

Im Festpreis enthalten sind alle Kosten für das Herstellen der erstmaligen Erschließung, wie Wasser-, Kanal-, Stromanschlüsse und, soweit eine Gasheizung vorgesehen ist, der Gasanschluss, sowie die Kosten für die erstmalige Herstellung der Straße nach dem Baugesetzbuch.

Ausnahme: Kosten für Telefonanschluss siehe 7.02. Ein Rundfunkkabel (Kabelfernsehen) wird im Baugebiet nicht verlegt.

0.2 Energiestandard, EEWärmegesetz

Abkürzungen:
EEWärmeG: Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEV: Energieeinsparverordnung
KfW: Kreditanstalt für Wiederaufbau

0.2.1 KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009)

Die Reiheneigenheime werden gemäß den Anforderungen des ehemaligen KfW-Effizienzhauses 85 (EnEV 2009) errichtet. Bei dieser Ausführung werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 um 15 % unterschritten.

0.2.2 KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009), Sonderwunsch

Die Eigenheime können auf **Sonderwunsch** auch als so genanntes KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) errichtet werden.

Die dann erforderlichen Änderungen der Bauausführung entnehmen Sie bitte der Zusatzbeschreibung KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) am Ende dieser Baubeschreibung.

0.2.3 EEWärmeG

Mit der Ausführung als KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009) oder KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009) ist sichergestellt, dass auch die Anforderungen des seit dem 1.1.2009 geltenden EEWärmeG erfüllt werden.

0.3 Schallschutz

Es werden folgende Schallschutzwerte im Bereich der Haustrennwand geschuldet:

Luftschallschutz: 63 dB

Trittschallschutz: 46 dB

1.0 Rohbauarbeiten

1.01 Baustelleneinrichtung

Die komplette Einrichtung der Baustelle mit Baukran, den erforderlichen Installationen für Baustrom und Bauwasser sowie die Herstellung eines Schnurgerüstes einschl. Abnahme durch die zuständige Baubehörde sind im Festpreis enthalten.

1.02 Fundamente

Die Fundamentierung erfolgt nach den örtlichen Bodenverhältnissen und statischen Erfordernissen mit Streifenfundamenten oder Stahlbetontragplatten.

1.03 Entwässerung

Alle Schmutzwasserleitungen (Grundleitungen) werden in PVC-KG-Rohren (Kunststoffrohren) bis zum Hausanschlussschacht ausgeführt und den gültigen Vorschriften entsprechend verlegt. Anzahl und Lage der Revisionsschächte gemäß Planung. Regenwasserentwässerung siehe Punkt 19.2.

1.04 Kelleraußenwände

Die Kelleraußenwände werden in Beton wasserundurchlässig (sog. „Weiße Wanne“ nach den Richtlinien des Deutschen Ausschuss für Stahlbetonbau) ausgeführt. Die Kelleraußenwände erhalten eine außen liegende Wärmedämmung.

1.05 Kellerinnenwände

Die Kellerinnenwände werden gemauert oder in Beton ausgeführt. Wandstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen. Gemauerte Innenwände erhalten gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Horizontalfuchtigkeitssperre.

Achtung! Bei den Kellern handelt es sich nicht um Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO, sie sind nicht für eine höherwertige Nutzung geeignet.

1.06 Außenwände, Erd-, Ober- und Dachgeschoß

Die Umfassungswände der Wohnungsetage werden aus 24 cm starkem Ziegelmauerwerk mit einer zusätzlichen außen liegenden Dämmschicht als Wärmedämmverbundsystem hergestellt.

Diese Außenwandkonstruktion hat eine hervorragende Wärmedämmung und Wärmespeicherung und gestattet ein klimatisch angenehmes sowie energiebewusstes Wohnen.

1.07 Innenwände EG, OG, DG

Die Innenwände werden in Ziegel, wo aus statischen Gründen erforderlich in Beton, hergestellt. Die Abtrennwand zwischen Dusche und Badewanne kann auch in Porenbeton ausgeführt werden.

1.08 Kommunwände (Haustrennwände)

Die Kommunwände werden als zweischaliges Mauerwerk mit Ziegelverfüllsteinen und mit 4 cm starker, zwischen liegender Dämmung hergestellt. Die sichtbaren Fugen an den Außenwänden werden mit Dehnfugen-Putzprofilen ausgebildet.

1.09 Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Fertigteildecken (Filigrandecken) ausgeführt.

1.10 Kellerfenster, Licht- und Belüftungsschächte

Die Kellerfenster haben eine Größe von ca. 100/60 cm (Rahmenaußenmaß). Sie sind aus weißem PVC mit Isolierverglasung, wärmege-dämmten Fertigteilrahmen und erhalten eine Dreh-Kipp-Funktion. Die Lichtschächte werden wo möglich als PVC-Lichtschächte eingebaut und mit verzinkten Lichtschachtrosten abgedeckt, welche gegen unbeabsichtigtes Abheben (Verkehrssicherungsfunktion) gesichert werden.

2.0 Zimmerarbeiten

2.01 Dachstuhl

Der handwerklich gezimmerte Dachstuhl wird nach statischen Erfordernissen für die ortsübliche Schneelast errichtet, verschalt und mit einer Dachbahn versehen.

Achtung! Aus baubiologischen Gründen wird in Abweichung zu DIN 68800 auf die Aufbringung eines chemischen Holzschutzes auf Dachkonstruktion, Dachschalungen und Lattungen verzichtet.

Alle sichtbaren Holzteile (außer im Dachspitz) des Dachstuhles werden gehobelt.

Die Schalung des Dachüberstandes am Ortgang und an den Traufen bestehen aus gehobelten Nut- und Federbrettern in Fichte. Dachüberstände an Traufen und Ortgängen nach Plan bzw. Baugenehmigungsauflagen.

2.02 Dachgeschoss-Decken und Schrägen
Studio im DG mit hochwertiger Dämmung zwischen und falls erforderlich unter den Sparren und Zangen (Die Dämmstärke ist abhängig von der Berechnung zum KfW-Effizienzhaus).

Dazu wird raumseitig eine Dampfbremse in Form einer Folie eingebaut und mit Gipskartonplatten verkleidet. Der Übergang zu den Wänden erfolgt mit sichtbarer Fuge. Im Dachspitz werden weder Dämmung noch Verkleidung angebracht.

3.0 Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Taunus-, Finkenberger- oder Frankfurter Pfannen als Betondachsteine der Marken Braas, Nelskamp o.ä., Farbe unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen.

4.0 Decken-, Wandbehandlung und Estricharbeiten

4.01 Estricharbeiten
In den Keller, das Erd-, Ober- und das Dachgeschoss werden schwimmende Estriche eingebracht.

4.02 Putzarbeiten

Der Außenwandputz wird als Wärmedämmverbundsystem mit leichter Oberflächenstruktur hergestellt. Die Innenwände der Wohnräume und die Wände im Dachgeschoss bis zum Deckenabschluss und des Kellerganges werden mit Kalkgipsputz verputzt.

Die Ziegelwände im Keller sowie die Wände der Bäder erhalten einen Kalkzementputz.

Wände aus Beton bleiben unverputzt. Giebel- und Kommunwände im Dachspitz werden nicht verputzt und gestrichen.

Falls vorhanden werden geschälte Ortbetondecken in den Wohn-geschossen verputzt.

Fertigteildecken siehe Pos. 11.0 Malerarbeiten.

5.0 Sanitär-Installation

5.01 Sanitär Installation

Die Steigleitungen der Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus Edelstahl. Die Unterverteilungen an die Entnahmestellen sind aus Kunststoffverbundrohren. Kalt- und Warmwasseranschluss in Küche, Bad, WC und im KG-Waschen. In den Kellerräumen können Leitungen auf Putz verlegt werden.

Zur energetischen Optimierung Ihres Eigenheims wird aus Gründen der Stromersparnis und zur Verringerung des Gasverbrauchs auf den Einbau einer Warmwasserzirkulationsleitung mit Zirkulationspumpe verzichtet. In Abhängigkeit vom Bautenstand ist der Einbau von Leitung und Pumpe als Sonderwunsch möglich.

Alle Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigen HT-Kunststoffrohren. Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden den Vorschriften entsprechend gedämmt. Die Abflussrohre in den Wand- und Deckenschlitzen werden vor dem Ausmauern mit Dämmmaterial umhüllt.

Zum Garten führt eine getrennt absperzbare Leitung mit Auslaufventil und Entleerungshahn.

5.02 Sanitäre Einrichtungen

Alle Sanitär-Einrichtungsgegenstände sind Markenfabrikate der Firmen Villeroy & Boch, Duravit, Ideal Standard, Keramag, Kaldewei oder gleichwertig, Farbe weiß.

Armaturen Fabrikat Hansa, Ausstattungslinie Pinto oder gleichwertig.

Bad

Emaillierte Einbadewanne, Größe 170/75 cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Aufputz-Einhebel-Wannenfüll-Brausebatterie, z.B. Hansa Pinto oder gleichwertig, mit automatischer Rückschaltung Brause/Wanne und keramischen Dichtscheiben, Handbrause Fabrikat Hansgrohe, Serie Crometta oder gleichwertig, mit elastischem Brauseschlauch.

Emaillierte Duschwanne, Größe ca. 80/80 cm oder ca. 75/90 cm, mit Unterputz-Einhebel-Brausebatterie z.B. Hansa Pinto oder gleichwertig, Handbrause z.B. Hansgrohe Crometta oder gleichwertig, mit elastischem Brauseschlauch und Brausestange.

Ein Porzellan-Waschbecken, Größe ca. 60/45 cm, Einhebelmischer z.B. Hansa Pinto oder gleichwertig, mit keramischen Dichtscheiben, Zugknopfablaufgarnitur und verchromtem Röhrensiphon.

Porzellan-Tiefspülklosett als Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten und Klosettsitz mit Deckel.

Wo vorhanden erhalten innenliegende Bäder (Bäder ohne Außenfenster) eine elektromechanische Lüftung. Betrieb über Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

WC im EG

Porzellan-Handwaschbecken, Größe ca. 45/30 cm, mit Einhebelmischbatterie. Porzellan-Tiefspülklosett als Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten. Genaue Beschreibung s.o.

Küche

Mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser sowie Ablauf, gleichzeitiger Anschluss für Spülmaschine möglich.

Waschen

Ausgussbecken aus Stahl, mit Kalt- und Warmwasserarmatur sowie Waschmaschinenanschlussmöglichkeit am Siphon, Rückstaudoppelverschluss oder, falls technisch notwendig, mit Schmutzwasserpumpe, über Estrich.

6.0 Heizung, Warmwasserversorgung, Gasanschlüsse

6.01 Ausstattung

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein Gaswärmезentrum mit umweltfreundlicher Brennwerttechnik im Dachgeschoss mit regelbarem Warmwasserspeicher, Heizungsumwälzpumpe und allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen.

Formschöne und lackierte Flachradiatoren beheizen die Wohn- und Schlafräume, Windfang, Küche, Bad, WC und Kellerflur. Thermostatventile an den Heizkörpern ermöglichen eine optimale energiesparende Temperaturregelung.

Zusätzlich wird die Heizanlage mit einer witterungsgeführten Anlage ausgestattet, welche die Heizungsanlage entsprechend der jeweils herrschenden Außentemperatur (Nachtabenkung) optimal steuert.

Zum Einbau kommen jeweils nur technisch hochwertige, automatisch gesteuerte Markengasheizungen der Firmen Vaillant, Viessmann, Buderus, Brötje, Junkers oder gleichwertig.

6.02 Solarvorbereitung

Die Reiheneigenheime werden, zur nachträglich möglichen Ausstattung mit einer Solar-Brauchwasseranlage, mit einem auf die Solaranlage dimensionierten Zweikreis-Warmwasserbereiter ausgestattet. Es werden Steigleitungen in den Dachspitz sowie ein Leerrohr für die Steuerleitung verlegt.

Die Solaranlage sowie alle sonstigen erforderlichen Arbeiten und Materialien sind nicht im Kaufpreis enthalten. Ebenso nicht enthalten sind eventuell erforderliche Genehmigungen, statische Maßnahmen sowie Elektronik und Elektroinstallationen.

6.03 Gasthermenraum

Im abgeschlossenen Gasthermenraum werden die Leitungen auf Putz verlegt. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sowie der Arbeitsabläufe können in diesem Raum die Putz-, Gipskarton- und Malerarbeiten nicht in der sonst gewährleisteten Qualität hergestellt werden. Aufgrund der Dachschräge ist die Tür zum Gasthermenraum nur ca. 1,5 m hoch.

7.0 Elektroarbeiten

7.01 Ausführung

Für Ihre Sicherheit: Fehlerschutzschaltung gemäß Vorgaben der E-Werke.

Ausführung der gesamten Elektroinstallation nach den VDE-Vorschriften mit entsprechender Stromkreisteilung, Zählerschrank, Sicherungsverteilung und Potentialausgleich. Alle Leitungen werden unter Putz, im Keller teilweise auf Putz verlegt, mit den erforderlichen Deckenauslässen, Schaltern und Steckdosen.

7.02 Ausstattung

Klingeltaster an der Hauseingangstüre, Lütwerk im Wohnzimmer. Telefonleerrohr und Leerrohr für Fernseh- und Rundfunk mit Telefon- und Fernseekabel vom Keller in das Wohnzimmer mit Anschlussdose, Leerrohre mit Leerdose bis zu einem Kinderzimmer und dem Studio.

Leerrohr zum Anschluss einer Satellitenantenne vom Dachgeschoss in den Keller. Die Satellitenantenne ist im Leistungsumfang des Wohnungsunternehmens nicht enthalten. Die Kosten für den Telefonanschluss und die Kosten für den Telefonantrag (Erdarbeiten, Gebühren der Telekom) sind vom Erwerber zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt.

7.03 Geräteanschlüsse:

Elektroherdanschluss, Steckdosen für Spülmaschine und Dunstabzug in der Küche und Waschmaschinenanschluss im Keller. Anschluss für Gastherme im Dachgeschoss. Anschlüsse für Herd, Spülmaschine, Waschmaschine und Gastherme mit eigenem Stromkreis.

Zusätzlich zu den im oberen Absatz genannten Anschlüssen erhält Ihr Eigenheim folgende Elektroausstattung:

ETERN / KINDEZIMMER O61DG → TV + INTERNET ANSCHLUSS / ODER INTERNET IM FLUR
 HOBBY → TV ANSCHLUSS STATT IM ZIMMER

	Decken- bzw. Wandauslässe	Steckdosen
Wohn-/Esszimmer	2 Stück ✓	7 Stück 8
Schlafzimmer	1 Stück 2	3 Stück 4
Kinderzimmer/Arbeitszimmer	je 1 Stück	je 3 Stück 4
Küche	2 Stück	5 Stück 10
Bad	2 Stück	2 Stück 3 + 1
WC	1 Stück	1 Stück 2
Flur OG/ Flur KG	je 1 Stück	je 1 Stück
Treppe alt. Flur DG (je nach Aus- führung)	1 Stück	- 1
Windfang/Abstellraum	je 1 Stück	- 1
Hauseingang	1 Stück	-
Studio	2 Stück	5 Stück
Keller 1 HOBBY	1 Stück 4	3 Stück
Keller 2	2 Stück	2 Stück 3
Terrasse	1 Stück 2	1 Stück ab- schaltbar

ANKLEIDE 1
 ANKLEIDE → 2

8.0 Schreinerarbeiten Fenster und Haustüre

8.01 Fenster und Fenster Türen

Im Wohnbereich werden alle Fenster und Fenster Türen in Kunststoff weiss ausgeführt und erhalten eine 2fach-Wärmeschutzverglasung (Ug-Wert 1,1), alle Fenster mit Klarglas, außer WC; dieses erhält satiniertes Glas. Die Fenster und Fenster Türen sind mit Einhandbeschlägen, verdeckt liegender Mechanik und umlaufender Gummilip- pendichtung ausgestattet.

Die einzelnen Öffnungsmöglichkeiten und -Richtungen der Fenster und Fenstertüren sind im zeichnerischen Teil dieser Baubeschreibung enthalten.

8.02 Dachflächenfenster

Soweit im Plan Dachflächenfenster vorgesehen sind, handelt es sich um 2fach-verglaste Kunststoffdachflächenfenster, alternativ: Kunststoffummantelte Dachflächenfenster mit Holzkern, beide mit doppelter Dichtung zwischen Flügel und Blendrahmen.

Ug-Wert gemäß den Berechnungen zum KfW-Effizienzhaus 85 (EnEV 2009). Die Mindestmaße der Dachflächenfenster betragen 74 x 140 cm (Blendrahmenaußenmaße).

Achtung! Mit den in den Plänen eingezeichneten und von der Standardleistung umfassten Fenstern im Studio wird die notwendige Mindestbelichtungsfläche gemäß Art. 45 BayBO nicht erreicht. Die derzeit geplante Ausführung ist jedoch zulässig, da hierfür eine Abweichung von der oben genannten Vorschrift von der Stadt Landsberg als zuständiger Genehmigungsbehörde beantragt wird.

8.03 Haustüre

Haustüre in Fichte als gedämmte Holz-Metalleinlagen-Verbundplatte, mit farbenbehandeltem Türblatt, umlaufender Gummilippendichtung und wärmegeämmter Türschwelle.

7.04 Lüftung

Die Reiheneigenheime erhalten, wo im Plan eingezeichnet, im Erd-, Ober- und Dachgeschoss je zwei dezentrale Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung, Typ Inventer iV14 oder gleichwertig. Pro Geschoss wird eine Regelung eingebaut.

Durch den Einbau und den Betrieb der Wohnraumlüfter in den Wohngeschossen wird sichergestellt, dass die erforderlichen Luftwechselraten nach den Anforderungen der DIN 1946-6 eingehalten werden. Die Wohnräume können dabei auch zusätzlich durch das Öffnen der Fenster gelüftet werden. Im Kellergeschoss muss der erforderliche Luftaustausch durch Fensterlüftung hergestellt werden.

Die Haustüre erhält einen Glasausschnitt mit Wärmeschutzklarglas (Ug 1,2) und einen formschönen Edelstahlbeschlag. Zur höheren Sicherheit wird die Haustüre mit einer Mehrfachverriegelung versehen.

8.04 Innentüren

Sämtliche Innentüren im Erd-, Ober- und Dachgeschoss inkl. Türzargen mit Holz furnier, Buche natur. Die Zargen mit abgerundeten Außenkanten sind mit einer 3-seitigen Lippendichtung versehen. Alle Innentüren erhalten formschöne Drückergarnituren aus Aluminium mit runden Rosetten, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig. Die Kellertüren sind kunststoffbeschichtet, Dekor Buche.

9.0 Treppen

Die formschönen hellen Holztreppe werden vom Keller bis zum Dachgeschoss eingebaut. Trittstufen und das Holzgeländer mit Handlauf und glatten Holzstäben in Buchenvollholz hell natur.

10.0 Fliesenarbeiten

Bad

Boden und Wände werden im Bad innen raumhoch gefliest. Die Fenstersimse werden ebenfalls gefliest.

Küche

Der Boden der Küche wird gefliest und mit Fliesensockelleisten versehen.

WC-Extra

Die Wände des separaten WC's werden ca. 1,5 m hoch umlaufend gefliest. Der Fenstersims und der Boden werden ebenfalls gefliest.

Windfang

Der Boden wird gefliest und mit Fliesensockelleisten versehen.

Allgemein

Wandfliesen zu einem Ladenverkaufspreis von 20,-- EUR/m², Bodenfliesen 15,-- EUR/m², Fliesensockelleisten aus Fliese geschnitten 2,-- EUR/laufender Meter.

Großformatige Fliesen, Mosaik, besondere Verlegearten, wie z.B. Diagonalverlegung, bedingen höhere Verlegekosten. Bitte informieren Sie sich bei Ihrem Fachberater, Ihrem Bauleiter oder dem beauftragten Fliesenleger.

Bade- und Duschwannen, WC's und Waschbecken erhalten an den Wandanschlüssen eine elastische Verfugung.

11.0 Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Innenwände erhalten einen weißen Silikatfarbanstrich.

Bei Ausführung von Fertigteildecken (sog. Filigrandecken) in den Wohngeschossen und im Kellergang werden die Decken mit Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen, ebenso wie die Gipskartondecken in den Dachgeschossen (Malervlies als Sonderwunsch möglich). Wo vorhanden werden verputzte Ortbetondecken nur weiß gestrichen.

Bei den Fassadenflächen wird die letzte Putzlage mit einem weißen Anstrich versehen.

Die Eingangstüre wird, soweit sie nicht werksseitig endbehandelt geliefert wird (siehe Punkt 8.03), mit Holzschutz imprägniert und mit farbiger Holzschutzlasur gestrichen oder mit einem deckenden Lack farbig lackiert.

Alle der Witterung ausgesetzten Holzteile wie Vordachschalungen, Pfetten, Pfettenköpfe, Sparren, Terrassentrennwände etc. werden wie oben beschrieben mit Lasur offenporig behandelt oder deckend gestrichen. Bei Ausführung in Lärchenholz bleiben diese Teile unbehandelt.

Die Farbgestaltung der Häuser erfolgt durch das Wohnungsbauunternehmen, da die jeweils zusammengebauten Häuser einheitlich zu gestalten sind.

12.0 Oberböden

Die Wohnräume im EG, OG und DG werden mit stark strapazierfähigem, stuhlrollengeeignetem Veloursteppich mit umweltfreundlichem Juterücken gemäß Muster einschl. Teppichsockelleisten ausgestattet.

Alternativ: Strapazierfähiger Schlingenteppichboden, ebenfalls mit umweltfreundlichem Juterücken ausgestattet.

Die Verarbeitung der Oberböden erfolgt ausschließlich mit schadstofffreiem Ökoleber.

Die Teppichauswahl erfolgt beim Teppichbodenleger zu einem Ladenverkaufspreis von 18,-- EUR/m² inkl. Teppichsockelleisten und Verlegen.

Gegen einen Aufpreis von 39,-- EUR/m² wird ein Parkettboden nach Mustervorlage verlegt.

Im Abstell-/Heizraum wird kein Bodenbelag verlegt.

13.0 Fenstersimse

Bei allen senkrechten Wohnraumfenstern sind die Fenstersimse innen aus „Jura Marmor“ oder gleichwertig (außer Küche, Bad und WC). Fenstersimse im Bad und WC werden innen gefliest.

Die Simse in den Küchen, bei denen im Plan die Küchenzeile vor dem Fenster angeordnet ist, werden nicht verkleidet, sodass die Küchenarbeitsplatte bis an das Fenster geführt werden kann. Die Fenstersimse außen sind aus Aluminium.

14.0 Spenglerarbeiten

Die Regenrinnen, die Regenfallrohre, zusätzliche Regeneinlaufbleche, sog. Traufbleche, werden in Titanzink ausgeführt.

15.0 Schlosserarbeiten

Geländer an Fenstertüren (wo im Plan vorgesehen) aus Stahl in verzinkter Ausführung.

16.0 Terrassenschutz

Zum angebauten Haus als verzinkte Stahlkonstruktion, mit Lärchenholz verkleidet.

17.0 Rolläden und Außenraffstore

Alle Fenster und Fenstertüren, außer den WC- und Küchenfenstern, erhalten Kunststoffrolläden, Farbe grau, mit wärmegeämmten Rolladenkästen mit Außenrevision. Bedienung mit Gurtwicklern.

Die im Plan gekennzeichneten zwei Wohnzimmerfenstertüren erhalten anstelle der Rollläden von innen mechanisch zu bedienende außen liegende Raffstoren (Jalousien).

Der Einbau von elektrisch zu betätigenden Raffstoren (Jalousien) ist auf Sonderwunsch möglich.

Die Dachflächenfenster (wo vorhanden) erhalten keine Verdunkelungsmöglichkeit. Außen- und innen liegende Rollos für die Dachflächenfenster sind als Sonderwunsch erhältlich.

18.0 Hauseingangüberdachung/Hauseingangspodest

Hauseingangüberdachung als Stahl/Glaskonstruktion.

Wo aufgrund der Höhensituation notwendig, wird ein mit Granitplatten belegtes Hauseingangspodest ausgeführt, alternativ ein gepflastertes Podest, wo nötig jeweils mit zusätzlicher Stufe.

19.0 Außenanlagen

19.01 Gartenanlage/Zäune

Der Mutterboden auf den Gartenflächen wird nach örtlichem Geländeverlauf grob planiert und die Terrasse lt. Plan angekiest.

Die Einfriedung der Gartenseiten zu öffentlichen Wegen wird als senkrechter Staketenzaun mit 80 cm Höhe ausgeführt, der Zaun zwischen den einzelnen Gärten als Maschendrahtzaun. Zäune entlang von Wegen, Straßen und Böschungen können bis zu 0,50 Meter in das Grundstück hineinversetzt werden. Im Preis enthalten ist ein dem Zaun entsprechendes Gartentürchen.

Die Vorgärten auf der Hauseingangsseite werden nicht eingezäunt. Die vorgeschriebene Bepflanzung nach dem Bebauungsplan ist vom

Käufer auf eigene Kosten auf seinem Grundstück in der ersten Pflanzphase nach Hausübergabe vorzunehmen.

Weist die gekaufte Grundstücksfläche zu den anschließenden Grundstücken Höhenunterschiede auf, sind natürliche Böschungen auf dem Grundstück zu dulden. Es besteht kein Anspruch auf ein planebenes Grundstück.

19.02 Regenwasserentwässerung/Rigolen

Auf den Grundstücken werden, je nach Planung, in die Gärten und Vorgärten unterirdisch Rigolen verlegt, in denen das Niederschlagswasser von den Dächern versickert wird.

Im Bereich der Rigolen dürfen keine tief wurzelnden Pflanzen gesetzt werden, die darüber liegende Fläche darf nicht versiegelt werden. Größe der Rigolen gemäß den Berechnungen zur Entwässerungsplanung.

19.03 Hauszugangsweg, Garagenvorplatz, Kfz-Stellplätze, Karrenweg

Der Hauszugangsweg und der Karrenweg werden mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die Garagenvorplätze und die Kfz-Stellplätze werden nach den Vorgaben des Bebauungsplans mit Rasenfugenpflaster belegt.

20.0 Garagen

Fertigarage aus Stahlbeton, komplett aus einem Stück mit Boden hergestellt, mit Stahlschwinger, gelagert auf Streifenfundamenten auf gut verdichtetem Untergrund (Fabrikat Griesmann, Zapf, GVS oder gleichwertig).

Sichtbare Außenseiten mit Kunstharzspitzputz, weiß. Innenflächen mit wasserfestem Dispersionsfarbanstrich, Anschlagleisten zum Schutz der Autotüren.

Dach als Flachdach mit extensiver Begrünung und innen liegender Entwässerung. Türen in den Garagen, wo nach Lage möglich, als Sonderwunsch einbaubar.

Achtung! Systembedingt erhält die Garage weder einen Estrich noch einen Innenputz.

Allgemeiner Teil und Hinweise zum Kaufvertrag

21.0 Vorrang

Die Festlegungen in dieser Baubeschreibung haben Vorrang gegenüber der Darstellung in den Plänen.

22.0 Plandarstellung

Die in den beiliegenden Plänen eingezeichneten Heizkörper und Sanitäre Einrichtungen sind symbolhafte Darstellungen, Lage und Größe können in der tatsächlichen Bauausführung abweichen. Eine Maßnahme aus den Plänen ist nicht möglich. Die exakten Maße für die Planung der Einrichtung o.ä. sind bei dem zuständigen Bauleiter zu erfragen.

Die in den Plänen eingezeichneten beweglichen Einrichtungsgegenstände einschließlich der Küche stellen Möblierungsvorschläge dar. Sie sind nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung. In den Plänen eingezeichnete strichlierte Wände, Kamine usw. stellen Vorschläge für den Einbau von Sonderwünschen dar. Sie sind ebenfalls nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung.

23.0 Bauübergabe

Ungefähr 10 Tage vor dem endgültigen Übergabetermin erfolgt eine gemeinsame Begehung durch den Käufer mit dem Bauleiter.

Dabei werden eventuell noch fehlende Leistungen aufgenommen. Die endgültige mängelfreie Übergabe erfolgt dann unter Aufnahme des Abnahme-Protokolls. Die Übergabe des Hauses erfolgt beserein.

24.0 Änderungen

Dem Wohnungsbaunternehmen bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, die keine Wertminderung der zugesicherten Leistung bedeuten, sowie Änderungen bedingt durch technische Verbesserungen bzw. behördliche Auflagen.

25.0 Sonderwünsche

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind bei rechtzeitiger Bekanntgabe mit Zustimmung des Verkäufers möglich.

Sie dürfen weder gegen bauaufsichtliche Genehmigungen und Baudarlehensbewilligungen verstoßen noch größere Erschwernisse im Ausführungsablauf verursachen. Der Verkäufer nimmt Aufträge vom Käufer für Sonderwünsche entgegen.

Vor deren Ausführung wird der Verkäufer dem Käufer ein Angebot mit Preisen übermitteln. Soweit Aufträge an die Baubeteiligten vom Käufer für Sonderwünsche direkt erteilt werden, sind die Kosten für diese Sonderwünsche ihm von den Baubeteiligten direkt in Rechnung zu stellen. Welches der beiden Verfahren zu wählen ist, bestimmt der Verkäufer.

Mehrungen oder Minderungen des Kaufpreises durch Sonderwünsche bzw. Eigenleistungen werden anteilig auf die nächsten fälligen Raten verteilt.

Soweit Sonderwünsche direkt vom Käufer beim Handwerker beauftragt werden, tritt keine Änderung des zwischen Käufer und Verkäufer vereinbarten Kaufpreises ein.

Bei Sonderwünschen, welche Sie in Absprache mit Ihrem Bauleiter direkt den einzelnen Bauhandwerkern in Auftrag geben, empfehlen wir Ihnen dringend, immer vor der Auftragsvergabe ein schriftliches Angebot über den zu zahlenden Aufpreis einzuholen, damit vermeiden Sie Missverständnisse bezüglich der Aufpreise bzw. bei den zu erteilenden Gutschriften für entfallende Leistungen.

Achtung! Sonderausstattungen können Einfluss auf den Energiestandard Ihres Eigenheimes haben. Sonderausstattungen können auch Einfluss auf andere Gewerke haben und dort Mehrkosten auslösen. Diese Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen. Bitte informieren Sie Ihren Bauleiter, auch um Verzögerungen des Bauablaufs zu vermeiden, frühzeitig über alle direkt beauftragten Sonderwünsche.

26.0 Gewährleistung 5 Jahre nach BGB

Der Käufer wird auf folgendes hingewiesen:

Risse in Bauteilen, Bauteilübergängen, Putzen etc., die aufgrund naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen Abnutzung und Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile), ohne dass deswegen eine Gewährleistungspflicht des Verkäufers entsteht.

Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, für die eine Wartung bzw. ein Kundendienst erforderlich ist, wie Pumpen, Lüftungsgeräte, Ventile, Spülkästen, Hebeanlagen, Gully, Bodenabläufe, Armaturen, Dichtungen, Griffe und Schösser, Türanstriche, Fensterscheren, Scharniere, Rollogurte und Teppichböden sowie um Außenanstriche von Holz- und Metallteilen (diese sind je nach Bewitterung alle 1 bis 2 Jahre zu erneuern) und elastische Verfugungen in Duschen, Bädern und Treppenhäusern (diese sind durch den Erwerber jährlich zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern).

Zusatzbaubeschreibung KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)

Solaranlage

Solaranlage zur Brauchwassererwärmung auf dem Dach mit Flachkollektor der Fa. Brötje, Vaillant oder gleichwertig und einer Kollektorfläche (Apertur) in Abhängigkeit von der Berechnung zum KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009).

Fenster und Fenstertüren

Hochwertige 3fach verglaste Wärmeschutzisolierglasfenster. U-Wert gemäß der Berechnung zum KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009). Änderung zu Punkt 8.01.

Achtung ! Die Dachflächenfenster werden, wo vorhanden, weiterhin mit 2fach-Verglasung, wie unter 8.02 beschrieben, ausgeführt.

Achtung ! Bei den Reihemittelhäusern kann, in Abhängigkeit von der endgültigen Berechnung, im Dachspitz eine stärkere Dämmung auf der Kiehlbalkenlage eingebaut werden. Durch die Lage der Dämmung im Dachspitz erfolgt keine Änderung der Wohnfläche.

Kaufbeuren, 11. Januar 2011/RH_Fam. 52-57/MM