

BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG

DES GENERALUNTERNEHMERS



DOPPELHAUSHÄLFTEN IN 83361 LENGGRIES, GILGENHÖFE 10

Inhaltsverzeichnis

1.0	Grundlagen der Bauausführung.....	6
2.0	Erschließung.....	6
3.0	Abbruch/ Erdarbeiten / Rohbau / Dach / Spengler.....	6
4.0	Baustelleneinrichtung	7
5.0	Baugrubenverbau / Erdarbeiten.....	7
6.0	Kanal- und Regenentwässerung	7
7.0	Multimedia	8
8.0	Gründung	8
9.0	Untergeschoss.....	8
10.0	Erd-, Ober- und Dachgeschoss	9
11.0	Einzelgarage.....	9
12.0	Treppen.....	10
13.0	Trockenbau.....	10
14.0	Vordach Eingang	10
15.0	Dachkonstruktion.....	10
16.0	Spenglerarbeiten.....	11
17.0	Estriche	11
18.0	Putzarbeiten.....	12
19.0	Natursteinarbeiten	12
20.0	Bodenbelag	13
21.0	Fliesen und keramische Beläge.....	13
22.0	Fenster	14

23.0	Fensterbänke.....	15
24.0	Rollläden	15
25.0	Türen.....	15
26.0	Malerarbeiten.....	16
27.0	Heizung.....	16
28.0	Sanitäre Installation.....	17
29.0	Sanitärgegenstände	17
30.0	Sanitäre Einrichtung.....	17
31.0	Elektroinstallation	18
32.0	Telefon / TV / EDV / Türkommunikation	20
33.0	Briefkastenanlage.....	20
34.0	Außenanlagen.....	20
35.0	Schlüsselübergabe.....	21
36.0	Bemerkungen / Gewährleistung / Hinweise / Wartung.....	21

Präambel: Das Baugrundstück befindet sich in 83361 Lenggries, Gilgenhöfe 10

Das Bauwerk wird in qualitativ und handwerklich einwandfreier Massivbauweise erstellt. Das Untergeschoss wird aus wasserdichtem Beton inkl. Wärmedämmung und das übrige Gebäude in hochwärmedämmender Ziegelbauweise ausgeführt.

Das Grundstück wurde vom Altbestand befreit und gemäß Baugenehmigung gerodet. Das gesamte Gebäude wird entsprechend den Festlegungen der gültigen Energieeinsparverordnung GEG 2023.....Diese Bau- und Leistungsbeschreibung regelt die Aufgaben- und Kostenverteilung zwischen dem Generalunternehmer, der die Gebäude schlüsselfertig zum vereinbarten Bezugfertigstellungstermin herstellt, sämtliche dafür notwendigen Ausführungspläne eigenverantwortlich anfertigt, die Bausteile durch einen Bauleiter organisiert und alle zur vollständigen und funktionsfähigen Herstellung der Wohnhäuser notwendigen weiteren Baufirmen koordiniert und dem Bauherrn, der als Grundstückseigentümer nach Abschluss des Werkvertrages sein Wohnhaus samt Nebenanlagen gemäß dieser Baubeschreibung und den behördlich genehmigten Bauplänen vom Generalunternehmer auf seinem Baugrundstück schlüsselfertig errichten lässt. Die Hausdaten sind den genehmigten Eingabeplänen zu entnehmen. Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Beton- bzw. Mörtelgüte werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Als Grundlage für die Bau- und Leistungsbeschreibung dienen die vorliegenden Grundrisse der Eingabeplanung, Schnitte und Ansichten.

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1.0 Grundlagen der Bauausführung

Die Grundlage der Bauausführung ist die Baugenehmigung. Änderungen aufgrund weiterer behördlicher Auflagen bleiben jedoch vorbehalten. Sofern nach behördlichen Vorschriften erforderlich, werden Baumschutzzäune errichtet bzw. Maßnahmen zum Schutz bestehender Bäume ergriffen. Diese sind ebenfalls im Gesamtpreis enthalten. Die Bauausführung wird nach den „Allgemein anerkannten Regeln der Baukunst“, den einschlägigen DIN-Normen bzw. EnEV-Richtlinien, den örtlichen Handwerkstraditionen und der Bayerischen Bauordnung vorgenommen.

2.0 Erschließung

Die Ver- und Entsorgung wird über öffentliche / private Leitungen und Kanäle sichergestellt. Die Versorgung mit Strom, Wasser und ggfs. Gas erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über das öffentliche Kanalisationsnetz. Für den Anschluss an das Telefonnetz / Internet kann der Bauherr selbst einen geeigneten Anbieter auswählen. Durch den Bauherrn sind eigene Versorgungsverträge mit dem jeweils gewählten Anbieter abzuschließen.

3.0 Abbruch/ Erdarbeiten / Rohbau / Dach / Spengler

Der Abbruch und die Räumung erfolgten durch die Grundstückseigentümer. Das bestehende Gebäude wurde bereits abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Die Baumfällung und Rodung inkl. der Wurzelstöcke wurden gemäß Baugenehmigung bereits ausgeführt. Ebenso wurden alle Fundamente im Erdreich, Zaunfundamente mit Zaun und evtl. bestehende Gartenmauern, Gartenhausfundamente oder Gartenteiche abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Das Grundstück erhält vom Generalunternehmer eine Baugrubensicherung mittels Bauzauns.

4.0 Baustelleneinrichtung

Das Bauvorhaben wird durch einen amtlichen Vermesser aufgenommen und abgesteckt. Die Baugrube wird durch Setzen eines Schnurgerüsts kenntlich gemacht.

5.0 Baugrubenverbau / Erdarbeiten.

Die Ausführung erfolgt auf der Grundlage der Berechnungen und Planungen des Statikers und bei Notwendigkeit eines Bodengutachters. Im Bereich des Baukörpers wird der Boden der Baugrube inkl. der Arbeitsräume ausgehoben. Der Erdaushub wird abefahren und die verbliebenen Arbeitsräume werden nach Fertigstellung des Kellergeschosses mit geeignetem Material bis Unterkante Oberboden verfüllt. Der Generalunternehmer übernimmt die erforderlichen Sicherheitsprüfungen. Wasserhaltung und Sonderentsorgungen, die durch die Baumaßnahme entstehen, obliegen beim Kunden.

6.0 Kanal- und Regenentwässerung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt innerhalb des Gebäudes bis zur Grundleitung, die über den Anschlusskanal in die öffentliche Kanalisation geführt wird. Die Anschlusskosten an die Kanalisation sind im Gesamtpreis nicht enthalten, ebenso eine ggf.

notwendige Sanierung des Bestandskanals.

7.0 Multimedia

Verkabelung mit qualitativ hochwertigen Komponenten. In den Räumen Wohnen / Essen, Schlafen, Kind und Hobbyraum stehen mindestens 1 Multimediadose zur Verfügung. Die Dosen bieten jeweils Anschlüsse für Fernseher, Telefon und ein Netzwerkgerät (z.B. Smart-TV, PC oder Streaming-Client für Audio / Video). Video- Türsprechanlage im Eingangsbereich mit Sprechstelle und Türöffner.

8.0 Gründung

Fundamente und / oder Bodenplatten werden in WU-Stahlbeton nach statischen Erfordernissen bei normaler Bodenpressung ausgeführt. Montage der Fundamente nach VDE-Vorschrift. Grundleitungen für Entwässerung mit erforderlichen Pumpenschächten. Dämmung unter der Bodenplatte mind. 100mm. Trennung der Bodenplatten mit 2x20 mm HWP-Platten.

9.0 Untergeschoss

Schalungsglatte, massive Außenwände in WU-Stahlbeton, Güte mind. C25/30, an den Kellerwänden komplett wärmegeklämt. Feuchteabdichtung gemäß DIN 18533. Wandstärken nach statischem und konstruktivem Erfordernis. Durchdringungen sind mit entsprechenden Doyma Dichtungen oder gleichwertig auszuführen. Die Zwischenwände werden als Ziegelmauerwerk bzw. als Betonwände hergestellt. Einbau von Arbeitsfugenbändern zwischen der Bodenplatte und Kelleraußenwand. Die erforderlichen Aussparungen und Mauerdurchbrüche für Heizung, Sanitär und Elektro sowie ggf. Klima werden erstellt. Die Horizontalisolierung unter sämtlichen Wänden gewährleistet eine hochwertige Bitumenpappe. Diese wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenwänden auf der Kellerdecke verlegt und bei Innenwänden auf dem Kellerboden. Einbetonierte Isolierglas-Fertigfenster in Kunststoff-Fertig-Zargen mit Dreh-Kipp-Beschlag, davor Lichtschächte in Kunststoff mit begehbaren Gitterrosten und Sicherheitsketten gegen Abheben. Fensterbänke außen Aluminium eloxiert. Wohnbereiche im UG erhalten die gleiche Fenstergüte wie im EG-OG-DG.

10.0 Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Stahlbeton- / Filigrandecke über Unter-, Erd-, Obergeschoss, Untersicht schalungsglatt. Treppenläufe (Treppenhaus) und Podeste in Stahlbetonbauweise. Außenwände aus 36,5 cm hochwertigem, hochwärmedämmenden Ziegeln für Außenmauerwerk mit integrierter Dämmung gem. der EnEV-Berechnung. Soweit statisch erforderlich, werden Wände auch in Stahlbeton mit entsprechendem Vollwärmeschutz errichtet. Besonderer Wert wird auf die Ausführung der Haustrennwände gelegt. Die Ausführung der Trennwände erfolgt aus Schallschutzziegeln 2-schalig mit Trennwandplatten. Die Zwischenwände / Innenwände werden in der Regel aus Ziegelmauerwerk d-11,5 cm bis 24,0 cm ggf. auch aus gedämmten Gipskartonständerwänden gem. Werkplan erstellt. In Teilbereichen eventuell aus Stahlbetonwänden nach statischem Erfordernis.

11.0 Duplexgarage

Duplex Parker gem. Baugenehmigung als Fertigteilgarage ggf. Sonderkonstruktion. Die Fertigteilgarage zeichnet sich konstruktionsbedingt durch eine geringere Wand- dicke aus. Dies wird als Satteldach ausgeführt Es kann zu Baubeginn geprüft werden, ob in der Garage ein Starkstromanschluss gegen Mehrpreis zur Verfügung gestellt werden kann. Garagentor als Decken-Sektionaltor mit Garagentorantrieb im Farbtonweiß. Hersteller Zapf oder gleichwertig.

Achtung: bedingt durch die genehmigungsfähige Höhe der Duplex Garage ist die nutzbare Höhe für beides PKW eingeschränkt.

12.0 Treppen

Geschosstreppen aus Stahlbeton. Der erforderliche Schallschutz ist durch geeignete Lagerung und Trennung der Treppenlaufe von den Wohnungstrennwänden und den Decken gegeben. Das mitlaufende Stahltreppengeländer mit Ober- und Untergurt nebst senkrechten Füllstäben. Der Handlauf wird in Edelstahl ausgeführt.

13.0 Trockenbau

Innenwände 10,0-17,5 cm, LM-Ständer 5,0-12,5 cm, beidseitig beplankt mit Gipskartonplatten 2x12,5 mm, Füllung Mineralwolle. Trockenbau vor Installationsflächen wie vor. Soweit technisch notwendig sind abgehängte Decken vorgesehen. Die Trockenbauflächen werden zwei Mal gespachtelt und geschliffen, Ausführung in Qualitätsstufe 2 (Q2).

14.0 Vordach Eingang

Das Vordach über der Haustüre wird als freitragendes Ganz Glas Vordach ausgeführt.

15.0 Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Ausführung erstellt. Holzabmessungen und Dachstuhlssystem nach statischer Berechnung, Holzart Fichte, NH Güteklasse II, Pfetten und Säulen z.T. aus Brettschichtholz Fichte. Dachschalung aus 52mm Holzfaserdämmplatten. Wärmedämmung des Daches als Zwischensparrendämmung mit Mineralwolle oder ähnlichem gem. EnEV-Berechnung. Die Eindeckung des Daches erfolgt mit Dachziegeln in der Farbe Grau, einschließlich Lattung und Konter Lattung. Fabrikat Braas oder ähnlich. Das Dach erhält Schneefanggitter über sämtlichen ungeschützten Zu- und Eingangsbereichen.

16.0 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten an Gauben, Dachrinnen rund, Fallrohre rund, Schutzkorbe, Blechanschlüsse, Schneefanggitter etc. werden soweit möglich in Titanzink blank ausgeführt. Im Bereich von Sockeln / aufgehenden Wänden - soweit für Isolieranschlüsse erforderlich - ggfs. in anderen speziell hierfür geeigneten Materialien. Insbesondere werden in den Fallrohren wartungsfreundliche Laubfänger im EG eingesetzt. Ausführung nach technischen Erfordernissen. Der Dachaufbau erfolgt gem. baubehördlicher Vorgaben inkl. aller fachgerechter und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellenden An- und Abschlüssen von Abdichtungen, Verblechungen etc.

17.0 Estriche

Alle Aufenthaltsräume in den Wohngeschossen (KG-DG), sowie sämtlichen Kellerräume und das Treppenhaus erhalten einen schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend der EnEV. Der Estrichaufbau entspricht der DIN. Im KG zusätzliche Feuchtigkeitsabdichtung.

18.0 Putzarbeiten

Die Innenwände sämtlicher Wohnräume (inkl. KG) sowie das gesamte Treppenhaus und die Ziegelwände im Kellergeschoß erhalten einen Gips-Kalk-Putz geglättet, mind. 10 mm dick, fluchtgerecht verzogen und die Oberfläche anstrichbereit in Qualitätsstufe 2 (Q2). Betonwände und Decken im Keller werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Decken im Erd- und Obergeschoss werden glatt gespachtelt, bzw. verputzt und weiß gestrichen. Bäder und WCs werden mit einem Kalk-Zement-Putz versehen.

Die Fassade erhält einen mineralischen Leichtputz als Oberputz in der Stärke von 2-3 mm, als Scheibenputz aufgetragen. Herstellerfirma Schwenk oder gleichwertig. Aufbringen eines Sockelleichtputzes als Außenputz im Spritzwasserbereich, jedoch mind. 30 cm auf Mauerwerk über Gelände, Beton oder Wärmedämmung. Farbgestaltung der Fassade in steingrau oder einem Farbbezugswert in der gleichen Preisklasse. Lisenen an den Hausaußenecken in Weiß, in den Sockelputz übergehend. Die Fenster erhalten farbtechnisch umlaufende Faschen in Weiß.

19.0 Natursteinarbeiten

Die Stahlbetontreppen vom Keller bis zum Dachgeschoss werden nach Wahl mit Fliesen oder Holzbelägen (gemäß Parkett) versehen. Eine schalltechnische Trennung zu den Geschossdecken und den Wänden wird gewährleistet. Material Listenpreis: 50,00 € / qm. inkl. MwSt.

20.0 Bodenbelag

Alle Wohn- und Schlafräume mit zugehörigen Fluren erhalten hochwertige Parkettböden als Landhausdiele in Eiche Natur. Holzsockelleisten werden farblich an den Boden angepasst. Bodenbeläge nach Bemusterung zu einem Werkslistenpreis von 50,00 € / qm. inkl. MwSt. Die Aufbauhöhe der Oberboden-Beläge ist mit bis max. 15 mm (gesamt inkl. Klebebett) möglich. Unser Parkettboden trägt das PEFC Siegel als Zertifizierung nachhaltiger Waldbewirtschaftung und das Real Wood Zertifikat, dass dieser Boden garantiert aus Echtholz gefertigt ist.

21.0 Fliesen und keramische Beläge

Küche, Diele, Garderobe, Bad und WC erhalten einen Bodenbelag aus quadratischem Feinsteinzeug bis maximal 60x60 cm in Kreuzfuge verlegt. Aufwendigere Verlegearbeiten nach Sonderwunsch gegen Aufpreis. Zur Verwendung kommen Markenfabrikate erster Wahl gem. Bemusterung. Werkslistenpreis: 50,00 € / qm. inkl. MwSt. Bei der Fliesenverlegung werden ausschließlich Fliesenkleber und Fugenmörtel der Klasse EC1 oder EC1 + verwendet, die emissionsfrei bzw. emissionsarm sind.

Das heißt, sie beeinträchtigen die Raumluft nach der Verarbeitung nicht, da sie keine Schadstoffe freisetzen. Alle Untergeschossräume, Technikraum, Keller, Flur und WC erhalten einen Bodenbelag aus Feinsteinzeug 30x30 cm bzw. 60x30 cm gem. Bemusterung. Werkslistenpreis: 30,00 € / qm. inkl. MwSt. Abdichtung der Wand- und Bodenflächen gemäß Richtlinie „Verbundabdichtungen“ des Fachverbands Fliesen und Naturstein. Die Trennschienen werden in Alu an Übergängen zu anderen Bodenbelägen ausgeführt. Die Aufbauhöhe der Oberboden-Beläge ist mit bis max. 15 mm (gesamt inkl. Klebebett) möglich. Profil zum Schutz der Außenkanten an Fliesenbelägen bei Flächen- und Feldbegrenzungen in Aluminium.

Wandfliesen: Bäder: Wände ringsum ca. 120 cm hoch gefliest. bzw. Raum- oder Türhoch gefliest im Dauernassbereich, nach Bauleiter oder Architektenangaben.

WCs: Wände dreiseitig ca. 120 cm hoch gefliest. Küche: Fliesen im Arbeitsbereich, ca. 60 cm hoch.

Bodenfliesen: Bäder und WCs: Fußböden gefliest, ohne Sockel. Küchen und Diele: Fußböden gefliest,

22.0 Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren werden als hochwertige, witterungsbeständige und pflegeleichte weiß innen RAL7014 innen und Dreischeiben außen, in Holz ausgeführt, weiße Beschläge, Wärmeschutzverglasung (U-Wert der Verglasung von $<0,8$ W/(m²K). Die Konstruktion und Montage der Fenster erfolgt nach den einschlägigen DIN- Vorschriften und Empfehlungen des Instituts für Fenstertechnik e. V. in Rosenheim und der RAL-Gütegemeinschaft. Alle einflügeligen Fenster und Fenstertüren mit Dreh-Kipp-Beschlag. Bei zweiflügeligen Fenstern und Fenstertüren: Ein Flügel als Drehflügel zum Öffnen / Entriegeln über (verdeckten) Handhebel; der zweite Flügel als Dreh-Kipp- Hebel mit Grill-Beschlag („Olive“). Terrassentüren in EG und OG erhalten eine geringe Schwellenhohe zum äußeren Terrassenbelag (Reduzierung der „Stolperschwelle“). Die in den Ansichten dargestellten Fensterläden werden in Holz - Farbe und Form nach Angabe der Baugenehmigung – ausgeführt. Alle Fenster werden mit Sprossen ausgeführt.

23.0 Fensterbänke

Bei Fenstern mit gemauerter Brüstung werden die Fensterbänke innen mit Naturstein grau versehen. (Außer im Bad / WC, hier sind die Brüstungen gefliest). Außenfensterbänke aus Aluminium, unterseitig mit Antidröhn Auflage. Regentropfgeräusche, die durch die geringe Materialstärke des Aluminiums entstehen, können als laut empfunden werden. Um diese Geräusche deutlich zu reduzieren, werden Antidröhn-Materialien unter dem Fensterblech eingesetzt.

24.0 Rollläden

Die Wohnungsfenster im Erd- und Obergeschoss erhalten wärme gedämmte Rollladenkasten aus Ziegel oder einen Aufsatzrollladenkasten, der von außen revisionierbar ist. Im Dachgeschoss Vorbaurollladenkasten. Rollladenpanzer aus Kunststoffprofilen im Farbton grau. Ausgenommen sind hiervon alle Fenster im Kellergeschoss. Alle Rollläden werden mit Elektroantrieb ausgestattet. Bedienung per angeschlossenem Schalter im Gira E2 Standard Design Weiß

25.0 Türen

Stumpf einschlagendes Türblatt RSP rund, weiß gefalzt, Zarge Rundkante mit Weir- lack Oberfläche. Werkslistenpreis: 485,00 € / Stück inkl. MwSt. Klassische Türgriffe aus Edelstahl oder Aluminium nach Mustervorlagen. WC-Türen mit Badtürschloss. Türelemente in 211,0 cm Höhe. Türen bei innenliegenden WCs und Kellerräumen/Abstellräumen ohne Fenster, erhalten unten ein Zuluftgitter. Hauseingangstüre RC2 in Kunststoff Isolierglaseinsatz, Sicherheitsschloss sowie einen Profilzylinder mit Sicherheitsknopfgarnitur. Sicherheitsanforderung RC2 von Einbruchschutzexperten empfohlen.

26.0 Malerarbeiten

Sämtliche Decken im Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie nicht geflieste und verputzte Wände in den Wohngeschossen werden mit hochwertiger Dispersionsfarbe gestrichen. Ebenso die Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses, der Untergeschoss- und Hobbyräume im Farbton weiß. Zur Ausführung kommen ausschließlich umweltfreundliche und lösungsmittelfreie Materialien.

27.0 Heizung

Modulierende Luft/Wasser-Wärmepumpe nach Auswahl des Generalunternehmers. Diese kompakte Einheit beinhaltet neben der Brauchwasseraufbereitung alle systemrelevanten Komponenten. Die selbsterklärende Komfortregelung steuert und optimiert eigenständig.

Die Ermittlung des Wärmebedarfs, die Berechnung und die Dimensionierung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß DIN durch den vom Generalunternehmer beauftragten Vertragsinstallateur. Unterteile für Wärmemessgeräte werden in die Verteilerkästen im Flur oder an geeigneter Stelle eingebaut. Die Steuerung der Heizung erfolgt über einen Außentempersensoren mit Nachtabsenkung. Ein Kamin für Festbrennstoffe kann bis zur Freigabe der Werkplanung gegen Sonderwunsch mit aufgenommen werden.

Die Abwasserinstallation erfolgt in SML- oder HAT-Rohren, die Installation der Frischwasserverteilung erfolgt in Kunststoffverbundrohr. Für größtmöglichen Komfort verfügen alle Wohnräume, Bäder, WCs und Hobbyräume über eine Fußbodenheizung als Vollraumheizung mit Einzelraumregelung der Raumtemperatur.

Jedes Bad erhält einen Elektro – Handtuchheizkörper vom Hersteller endlackiert. Alle Rohre werden mit Isoliermaterial ummantelt. Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Gerät für den Einsatz im Bereich dezentrale Wohnraumlüftung für den Wohnbereich.

Einzelraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Feuchtigkeitsausgleich und regelbarer Luftwechsel, automatische Verschlussklappe, Feuchtigkeitssensor zur Kontrolle der Raumluftfeuchtigkeit.

28.0 Sanitäre Installation

Entsorgung über öffentlichen Kanal. Dachentwässerung über Sickerschächte auf dem Grundstück, entsprechend dem genehmigten Entwässerungsplan. Abmauerungen von Installationsschächten in Mauerwerk ca. 11,5 -24,0 cm oder Trockenbau ca. 10,0-25,0 cm. Sie umfasst die Be- und Entwässerung des Hauses sowie die Warmwasserversorgung von Bad, WC und Küche.

Zur Wasserverbrauchsmengenabrechnung werden Unterteile für Kalt- und Warmwasserzähler eingebaut. Der Einbau der Zähler erfolgt im Zuge der Bauarbeiten. Die Küchen erhalten jeweils einen Anschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine.

29.0 Sanitärgegenstände

Keramikserie Villeroy & Boch Architectura in Weiß. Armaturen Grohe Eurocube, verchromt. Sonstige Accessoires: Handtuch- und Toilettenpapierhalter Grohe Eurocube oder gleichwertig, verchromt. Spiegel über den Waschbecken. Die DIN 18022 wird in Bezug auf die Abstände der Sanitäreinrichtung nicht immer eingehalten.

30.0 Sanitäre Einrichtung

Außenbereich: Im Terrassenbereich ist je 1 Stück frostsicherer Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung als Gartenwasserzapfstelle vorgesehen. Untergeschoß: 1 Waschmaschinenanschluss im Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum. 1 Ausgussbecken in Edelstahl mit Wandarmatur.

Bad: 1 Einbauwanne, Grohe ca. 180 x 80 cm, Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause. 1 Doppelwaschtisch aus Kristallporzellan, Grohe ca. 100 x 47 cm Einhebel-Mischbatterie für Warm- und Kaltwasser. 1 Wandhänge-WC aus Kristallporzellan mit Kunststoff Sitz und Deckel. Duschbad: 1 Dusche, Grohe ca. 80 x 100 cm - Duschboden ultraflaches, randloses Design. Unterputz-Einhebel-Brausebatterie, Regenbrause inkl. Handbrause mit Wandstange. 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Grohe ca. 100 x 47 cm, Einhebel-Mischbatterie für Warm- und Kaltwasser. WC s 1 Waschtisch aus Kristallporzellan, Grohe ca. 45 x 37 cm Einhebel-Mischbatterie für Warm- und Kaltwasser. 1 Wandhänge-WC aus Kristallporzellan mit Kunststoff Sitz und Deckel.

Ihre exklusive Dusche Die Duschaabtrennung in den Bädern und den Duschbädern fertigen wir aus Glas immer nach Maß. Wir passen die Duschaabtrennung entsprechend der jeweiligen Raumsituation individuell an. Küche Eckventile an der Installationswand für Spülen- bzw. Spülmaschinenanschluss.

31.0 Elektroinstallation

Allgemein: Die Installation erfolgt nach den gültigen Vorschriften. Der Zählerschrank wird im Hausanschlussraum montiert. UP-Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten. Die Elektroinstallation wird im EG, OG und DG in Stegleitungen ausgeführt. In den Decken- bzw. Fußbodenkonstruktionen verlegte Leitungen werden im Leerrohrsystem ausgeführt.

Im Untergeschoß, außer in den Wohnbereichen, sichtbare Feuchtraumleitungen. Beleuchtungskörper Anschlussmöglichkeit einer Deckenleuchte in jedem Raum. Anschlussmöglichkeit einer Wandleuchte in den Bädern und WCs sowie an den Terrassen und an den Balkonen (je 1 Stück). Neben der Haustüre wird ein Außenlichtauslass angebracht, welcher von innen schaltbar ist. Schaltungen und Stromkreise. Die Elektroinstallation ist ausreichend mit Stromkreisen abgesichert. Serienschaltung im Wohnzimmer, Einfachschaltung in den übrigen Räumen. Quadratische Steckdosen und Schalter des Herstellers Gira, Modell E2 Standard Design im Farbton reinweiß seidenmatt.

Anzahl der Steckdosen pro Raum:

Wohnen	Je 10 Stück
Essen/Kochen	Je 10 Stück
Schlafen	Je 6 Stück
Kind 1	Je 5 Stück
Kind 2	Je 5 Stück
Abstellraum	Je 2 Stück
Diele / Flur	Je 1 Stück
Bad / Duschbad	Je 4 Stück
Gäste - WC	Je 2 Stück
Hobbyraum	Je 6 Stück
Sonstige UG-Räume	Je 2 Stück
Terrassen	Je 1 Stück
Garage (von innen abschaltbar)	Je 2 Stück

Der Fundamentierender wird unter der Bodenplatte bzw. im Erdreich eingelegt. Anschlussfahne für die Ableitung der Potenzausgleichserdung ist an der benötigten Stelle im Untergeschoss vorgesehen. Es werden Rauchmelder gemäß den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung verbaut.

32.0 Telefon / TV / EDV / Türkommunikation

Verkabelung mit qualitativ hochwertigen Komponenten. In den Räumen Wohnen/Essen, Schlafen, Kind und Hobbyraum stehen 1 Multimediadose zur Verfügung. Die Dose bietet jeweils Anschlüsse für Fernseher und ein Netzwerkgerät (z.B. Smart-TV, PC oder Streaming-Client für Audio / Video). Das Telefonnetz und das Antennennetz wird in Leerrohren mit Zugdraht als Stern- oder Etagensternnetz verlegt. Vom Telefonverteiler des Telefonanbieters im Elektroraum im Untergeschoss wird eine Schwachstromleitung zum Medienverteiler vorgesehen. Anschlussdosen mit Leerrohren mit Zugdraht in den Räumen. Das gesamte Leitungsnetz der Antennenanlage und die Anschlussdosen erfolgen durch eine vom Bauherrn gesondert beauftragte Firma (Netzbetreiber). Ebenso wird der Telefonanbieter vom Bauherrn direkt beauftragt. Video-Türsprechanlage im Eingangsbereich mit Sprechstelle und Türöffner.

33.0 Briefkastenanlage

Briefkastenanlage mit Alu-Frontplatte, Lichtschalter, Klingel und Sprechanlage. Montage im Eingangsbereich freistehend. Hersteller Renz oder gleichwertig.

34.0 Außenanlagen

Das gesamte Grundstück wird von Schutt und Unrat geräumt. Der Terrassenbelag wird als Verbundsteinpflaster oder Kunststeinbelag auf entsprechendem Unterbau nach Mustervorlagen hergestellt. Einfassung der Terrasse mit Beton-Leistensteinen.

Material Listenpreis: 30,00 € / qm. inkl. MwSt. Die Fahr- und Zuwegung wird mit Betonrechteck- Pflastersteinen, Format 10x20x8 cm, Farbe Grau, belegt. Als äußere Begrenzung der Pflasterflächen werden Leistensteine, 6x20x100 cm, Farbe Grau, hohlen- und fluchtgerecht versetzt. Fugenbreite gem. DIN 18318 von 3-5 mm. Zur Verfügung wird geeigneter, gewaschener, nicht farbender Sand, Splitt oder Brechsand-Splitt-Gemisch verwendet. Das Grundstück wird durch einen beschichteten Doppelstabzaun mit einer Höhe von ca. 1,20 m eingefasst. Ebenso wird der Einfahrtbereich mit demselben Doppelstabzaun eingefasst. Terrassenabtrennungen werden als Holzschichtwand ausgeführt. Herstellung und Lieferung einer Doppelbox Mülltonnenanlage im Eingangsbereiches Pflanzungen nach behördlichen Auflagen. Die Humus- oder Kompostauflage wird gewalzt und angesät.

35.0 Schlüsselübergabe

Das Haus wird nach gemeinsamer Begehung des Bauherrn mit dem Bauleiter des Generalunternehmers feingereinigt übergeben. Ein Übergabeprotokoll wird gefertigt. Die Schlussabnahme des Objekts durch den Bauherrn und Generalunternehmer erfolgt in Begleitung eines bausachverständigen Diplomingenieurs des TÜV Süd oder Dekra.

36.0 Bemerkungen / Gewährleistung / Hinweise / Wartung

Alle zur Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse bauseits zu erbringenden Leistungen, die nicht vom Versorgungsunternehmen ausgeführt werden (z.B. Erdarbeiten oder Arbeiten in der öffentlichen Straße), werden vom Generalunternehmer übernommen und sind im Gesamtpreis enthalten. Die Grundleitungen für Schmutzwasser einschließlich Übergabeschacht auf dem Baugrundstück und die Grundleitungen für Regenwasser samt behördlich geforderter Versickerungsanlagen werden vom Generalunternehmer erstellt und sind im Gesamtpreis enthalten. Das Gebäude wird durch einen BlowerDoor-Test auf Dichtigkeit hin überprüft. Dieser wird durch den Generalunternehmer beauftragt und ist im Gesamtpreis enthalten. Eine Hebeanlage für den Hauswirtschaftsraum im Keller ist, falls nötig oder behördlich gefordert, im Gesamtpreis enthalten. Sofern als Sonderwunsch weitere Sanitärgegenstände im Untergeschoss vorgesehen werden, z.B. eine Dusche oder ein WC, ist eine entsprechend leistungsstarke Hebeanlage auf Kosten des Bauherrn einzubauen. Abweichungen von der Baubeschreibung und den Eingabepänen, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten, der Austausch von Materialien durch gleichwertige, ebenso Maßabweichungen sowie Änderungen in der technischen Ausführung, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten. Alle angegebenen Maße sind ungefähre Werte. Maße für Einrichtungszwecke sind nach den Innenputzarbeiten am Bau zu nehmen. Änderungen aufgrund eventueller Auflagen der Bauaufsichtsbehörden und sonstiger öffentlicher Organe müssen ebenfalls vorbehalten werden. Zum besseren Verständnis sind teilweise Einrichtungsvorschläge in den Standardplänen eingetragen, ebenso Gestaltungsvorschläge für den Bereich der Außenanlagen. Diese Einrichtungsgegenstände sind im Gesamtpreis nicht enthalten. Kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen verstehen sich als künstlerische Darstellung und sind nicht verbindlich. Marke für Küchen, Möblierung und dergleichen sind vom Bauherrn grundsätzlich am Bau nach Fertigstellung zu nehmen. Haftungsausschluss bei entnommenen Maßen aus den Planen. Soweit von behördlicher Seite Änderungen und Ergänzungen erforderlich sind, erklärt sich der Bauherr damit einverstanden. Sonderwünsche können, wenn diese bautechnisch möglich sind, bei rechtzeitiger Bekanntgabe berücksichtigt werden, dürfen jedoch den Bauablauf nicht

beeinträchtigen oder verzögern. Die Bauausführung erfolgt nach der Werkplanung. Mögliche Differenzen gegenüber den Baueingabeplänen, die sich aus architektonischen bzw. technischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes sind, bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen in der Planung und technischer Ausführung sowie in den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungen, soweit sie technisch und wirtschaftlich zweckmäßig oder notwendig sind. Die Gewährleistungsfrist für das Gebäude beträgt 5 Jahre. Der Abschluss entsprechender Wartungsverträge wird empfohlen. Risse in Bauteilen (z. B. Putz, Mauerwerk, Beton und Holz) bis zu 0,3 mm, die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes (geringe Setzungen) zurückzuführen sind, sind keine Gewährleistungsmängel. Da das Bauwerk in den ersten Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Baufeuchte aufweist, ist auf kontinuierliche Belüftung der Wandflächen zu achten. Sehr wichtig sind die ausreichende Beheizung und Lüftung. Bei Übergabe des Hauses überreichen wir Merkblätter zum richtigen Heizen und Lüften. Nicht ausreichende Beheizung und fehlendes bzw. falsches Lüften können zu Feuchtigkeitsschaden mit Schimmelbildung führen. Dauerelastische Anschlussfugen im Fliesenbereich und bei Anschlüssen an Bade- und Brausewannen sowie am Übergang von Gipskarton zu Mauerwerk, unterliegen wegen geringfügiger konstruktionsbedingter Bewegungen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen sind vom Bauherrn laufend zu überprüfen und zu warten. Bei der Reinigung der Holzbohlen darf Wasser nur sehr sparsam eingesetzt werden. Regelmäßiges Kehren mit einem weichen Besen und das Absaugen mit einer weichen Saugbürste halten das Parkett staubfrei. Automatische Reinigungsmaschinen und Dampfreiniger dürfen keinesfalls verwendet werden. Mikrofasern fügen der Oberfläche feine Kratzer zu. Hierzu werden Reinigungsempfehlungen der Hersteller übergeben. Bevor der Sonnenschutz an dem Fenster angebracht wird, muss geprüft werden, ob die Glasscheibe im Verlaufe eines Tages starken Temperaturschwankungen ausgesetzt ist. Ansonsten kann es nach der Montage von innenliegenden Sonnenschutzanlagen wie Plissees, Rollos oder Jalousien zu einem thermischen Glasbruch bei dem betroffenen Fenster kommen. Auch eine Teilbeschattung ist zu vermeiden. Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung der Fenster kann es im Frühjahr und Herbst zu Tauwasserausfall auf der Außenseite der Fenster kommen. Luftfeuchtigkeit auf der Außenseite kondensiert und es kommt zu Taubildung auf der Scheibe. Dies stellt keinen Grund für eine Reklamation dar. Für Veränderungen oder Verschmutzungen von Anstrichen im Außenbereich auf Grund von Witterungs- und Umwelteinflüssen wird keine Gewährleistung übernommen. Grundsätzlich raten wir von einer Reinigung der Pflasterflächen mit einem Hochdruckreiniger ab. Durch den hohen Wasserdruck kann es zu einer Schädigung der Oberfläche kommen. Der Schmutz setzt sich dann immer tiefer fest und dringt tief in das Produkt ein. Die Reinigung wird immer aufwendiger. Zusätzlich kann durch den Wasserdruck das Fugenmaterial aus den Fugen ausgeschwemmt werden, wodurch die Fläche instabil werden kann. Auch Saugkehrmaschinen sollten nicht eingesetzt werden. Die Übergabe erfolgt inkl. Feinreinigung.