

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau eines Doppelhauses mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen Trostberger Str.67 und 67a, 84559 Kraiburg a. Inn

Auf dem Grundstück „Trostberger Str.67“ (Gemarkung Maximilian Fl. 706 und 706/14) in Kraiburg a. Inn wird ein Doppelhaus nach GEG in EH40-Ausführung errichtet und nach QNG Plus zertifiziert.

Es werden die Außenanlagen bestehend aus der Zuwegung, 8 KFZ-Stellplätzen und zwei Terrassen der EG-Wohnungen angelegt. Außerdem wird für jede Wohneinheit ein Abstellraum (ca. 3mx3m) von aussen zugänglich außerhalb des Hauses errichtet.

Pro Doppelhaushälfte gibt es einen Hausanschlussraum (HAR) für alle Versorgungsleitungen.

Es wird ein schlüsselfertiges ausgebautes Wohnhaus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt. Grundlage sind ausschließlich die im Kaufvertrag getroffenen schriftlichen Vereinbarungen.

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Das Bauwerk wird in qualitativ und handwerklich einwandfreier Massivbauweise erstellt. Das Gebäude wird mit Porenbeton-Plansteinen ausgeführt. Die Außenwände werden zusätzlich mit WDVS gedämmt. Die Kommunwände werden baulich getrennt in Kalksandstein ausgeführt.
- 1.2 Die Bauausführung erfolgt, sofern nachstehend nichts Anderes beschrieben ist, unter Beachtung der einschlägigen Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen und der geltenden Regeln der Technik.
- 1.3 Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.
- 1.4 Alle nachfolgend beschriebenen Ausstattungsgegenstände und -materialien wie Sanitäreinrichtungen, Fliesen, Bodenbeläge etc. sind Markenerzeugnisse.
- 1.5 Alle Planungsleistungen sowie für die Abwicklung des Bauantrages erforderliche Behördengänge sind im Gesamtpreis inkludiert.

- 1.6 Die Überprüfung der Winddichtigkeit erfolgt mit dem „Blower-Door-Test“. Der Käufer erhält darüber eine Bestätigung mit einem Zertifikat.
- 1.7 Die Entsorgungsleitungen werden an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen. Die Fallrohre werden an die Regenwasserentwässerung angeschlossen.
- 1.8 Die Anschlüsse an das Wasser-, Strom- und Datennetz werden vorgenommen.

2. ERDARBEITEN

Die Baugrube wird bis UK Bodenplatte bzw. Fundamente ausgehoben und mit geeignetem Material wiederverfüllt und verdichtet. Nach dem Erdaushub wird die Fundamentierung je nach statisch erforderlicher Breite und Tiefe erstellt.

Die Abwasserleitungen mit einem Durchmesser von mindestens 100mm werden mit dem erforderlichen Gefälle nach DIN vor das Haus geführt und an das öffentliche SW-Kanalsystem angeschlossen.

Das Regenwasser von den Dächern des Hauses und der Garage wird gesammelt und in den Wankelbach eingeleitet.

Wasser, Strom und Datenleitungen werden verlegt und angeschlossen.

3. BETON-, STAHLBETON- UND MAURERARBEITEN

- 3.1. Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton oder Stahlfaserbeton in der Güte C25/30 hergestellt. Die Dicke der Bodenplatte beträgt ca. 20 cm. Die erforderliche Bewehrung erfolgt gemäß statischer Berechnung.
- 3.2 Die Bodenplatte erhält eine Unterboden- und Randdämmung gemäß Wärmeschutzberechnung.
- 3.3 Die Geschosdecke wird als Filigrandecke mit Aufbeton ausgeführt.
- 3.4 Die Außenwände werden aus hochwertigem, wärmedämmendem Porenbeton-Plansteinen im Verbund mit einer aussenliegenden WDVS-Dämmung entsprechend Planung ausgeführt. Der HAR wird gemäß Planung ausgeführt.

Die Innenwände werden ebenfalls mit Porenbeton-Plansteinen, Kalksandstein oder als Trockenbau-Wände (im DG), je nach statischen, energetischen bzw. schalltechnischen Erfordernissen, in den berechneten Wandstärken erstellt. Soweit statisch erforderlich, werden können die Wände auch in Stahlbeton errichtet.

- 3.5 Die Dachgeschossdecke wird innenseitig mit Gipskarton beplankt.

4. FEUCHTIGKEITSSPERRE

Das Außenmauerwerk im EG erhält eine horizontale Feuchtigkeitssperre gegen aussteigende Kapillarfeuchtigkeit mit Bitumenpappe.

Auf der Bodenplatte wird als zusätzlicher Schutz eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit aufgebracht.

5. PUTZARBEITEN

- 5.1 Die Außenwand bekommt einen mineralischen oder organischen Außenputz mit Vliesarmierung. Die Oberfläche wird mit einer Körnung von ca. 2-3 mm ausgerieben strukturiert und mit einem einfachen hellen Anstrich versehen. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlussprofil ausgeführt.
- 5.2 Im Haus sind die gemauerten Wände, mit einem mineralischen Dickputz gefilzt oder geglättet nach Wahl des Bauträgers (Qualitätsstufe Q2) versehen. Die Anschlüsse an die Geschossdecken erhalten einen Kellenschnitt.

6. ZIMMERERARBEITEN

Die Dachkonstruktion wird als Pfettendachstuhl aus Nadelholz hergestellt und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgerichtet. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen.

Sichtbare Sparrenköpfe werden gehobelt. Die Untersichtschalung für die Trauf- und Giebelüberstände wird aus gehobelten Nadelholzbrettern erstellt.

Die Schalung der Dachuntersicht, sowie alle sichtbaren Holzbauteile (wie Schalung, Stützen) werden mit einer witterungsbeständigen farblosen Holzlasur eingelassen. Ein farbiger Anstrich ist nicht vorgesehen.

Die Dachüberstände betragen im Traufbereich ca. 30cm und im Giebelbereich ca. 20cm. Der Dachüberstand traufseitig erhält sichtbare Pfettenköpfe.

7. DACHDECKER- UND SPENGLERARBEITEN

- 7.1 Die Dacheindeckung erfolgt mit Beton-Dachsteinen im Farbton ziegelrot (Nelskamp Finkenberger Pfanne oder gleichwertig), auf Dachlattung einschließlich aller erforderlichen Formsteine. Sturmverklammerung.
- 7.2 Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet ausgeführt. Zur Ableitung von Regen oder Flugschnee ist eine diffusionsoffene Unterspannbahn auf einer Holzschalung vorgesehen. Der First wird belüftet in mörtelfreier Verlegung ausgeführt. Die in der Richtlinie des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) geregelten Maßnahmen zur Sturmsicherung, Verklammerung der Dacheindeckung in sturmgefährdeten Teilen des Daches, werden ausgeführt.
- 7.3 Alle Spenglerarbeiten wie Regenrinnen und Regenfallrohre bis Haussockelhöhe, Wandanschlüsse und sonstige Verblechungen werden objekteinheitlich witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt.
- 7.4 Das Insektenschutzgitter an der Traufkante wird mit Lochgitter ausgeführt.
- 7.5 Die französischen Balkone erhalten eine Absturzsicherung (Geländer).

8. DÄMMUNG und TROCKENBAU

- 8.1 Unterhalb der Bodenplatte wird eine Dämmung gemäß Wärmeschutzberechnung eingebaut und mit einer PE-Folie als Schutzschicht abgedeckt.
- 8.2 Die Dachschrägen im DG erhalten zwischen den Sparren eine mineralische Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung. Um die Dämmung trocken zu halten, wird raumseitig eine Dampfbremse (PE-Folie) angebracht. Unterhalb der Dampfbremse wird eine weitere ca. 6cm starke Dämmschicht (je nach Erfordernis) eingebaut werden.
- 8.3 Auf der Lattung wird die Gipskartonverkleidung angebracht. Diese ist verspachtelt und streichfähig (gemäß Qualitätsstufe Q2) hergestellt. Die Anschlussfugen zwischen Decken und angrenzenden Bauteilen sind Wartungsfugen und werden nicht mit Acryl geschlossen. Es wird mittels Trennfix-Streifen eine definierte Risskante oder eine Schattenfuge nach Wahl des Bauträgers eingebaut.

9. TREPPENANLAGE

1. Es wird eine Holztreppeanlage Marke Treppenmeister oder gleichwertig in offener Bauweise vom OG ins DG eingebaut. Die Massivholzstufen in Buchenholz sind parkettverleimt akzent und lackiert, das Geländer besteht aus Edelstahl Metallstäben, Rechteckpfosten im An- und Austritt in der Holzart

Buche parkettverleimt akzent und einem Handlauf aus Buche parkettverleimt massiv. Im Bereich des Austritts erhält die Treppe eine Holzdeckenblende.

10. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

- 10.1 Das Haus wird mit einem Luftwasser-Wärmepumpe der Marke Bosch mit separaten Warmwasser-Speicher ca. 300l ausgestattet.

Die Außeneinheit wird an der Hauswand außen in der Nähe des Innengeräts platziert.

Die Ermittlung des Wärmebedarfs, die Berechnung der Kesselgröße und die Dimensionierung der Fußbodenheizung erfolgen gemäß DIN durch den beauftragten Fachplaner.

- 10.2 Alle Wohnräume, Bäder, WC und Flure erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung nach Wärmebedarfsberechnung mit Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Raumregelung (Aufputzthermostat). Der Abstellräume und HAR werden ohne Fußbodenheizung ausgeführt. In den ausgebauten Wohnräumen wird im gesamten Haus pro ausgebauten Wohnraum mindestens ein Fußbodenheizkreis zur individuellen Steuerung der jeweiligen Raumtemperatur installiert.
Je Geschoss ist ein Heizkreisverteiler vorgesehen.
- 10.3 In den Bädern ist ein elektrisch betriebener Wand-Bad-Heizkörper mit horizontal in Gruppen angeordneten Rundrohren, Farbe weiß, eingebaut.
- 10.4 Die Trinkwarmwassererwärmung des Hauses System Bosch erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen. Zur Warmwasserversorgung des Bades, des Gäste-WCs und der Küche wird die zuvor beschriebene Wärmepumpe mit einem integrierten-Warmwasserspeicher eingebaut.

11. WOHNUNGSLÜFTUNG MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG

Das Haus wird mit einer kontrollierten dezentralen Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung LUNOS e² ausgestattet. Diese wird gemäß Lüftungsplanung auf das Haus abgestimmt.

In Küchen, Bädern und WCs wird jeweils ein reiner Ablüfter ohne Wärmerückgewinnung installiert.

12. SANITÄRINSTALLATION UND –EINRICHTUNG

- 12.1 Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die

Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplanung über Dach entlüftet und gegebenenfalls für Umlüftungen oder indirekte Nebenlüftungen mit einem Durgo-Ventil in der Vorwand ergänzt. Die Installation der Wasserleitungen erfolgt in hochwertigem Mehrschichtverbundrohr für die Trinkwasserinstallation nach DIN 1988 (DIN EN 806). Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt. Die Dimensionierung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den ausführenden Vertragsinstallateur des Unternehmers.

- 12.2 In der Küche wird je ein Anschluss für Abwasser, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.
- 12.3 Pro Doppelhaushälfte in Außenwasserhahn (Kaltwasser) mit „1/2“ Auslaufventil mit Entleerung an der Außenwand des Hausanschlussraumes und frostsicherer Armatur.
- 12.4 Sanitärkeramik (Farbe weiß), R+F, Vigour oder gleichwertig. Die Armaturen, Hersteller R+F, Vigour oder gleichwertig, werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.
- 12.5 Ausstattung Bad:
- **Nur in der OG-Wohnung:** Eingeflieste Badewanne Acryl (R+F , ca. 160x70 cm oder gleichwertig, Armatur R+F Europa Einhebel-Badearmatur Aufputz mit Brauseschlauch oder gleichwertig.
 - Eingefliester Duschbereich mit Duschrinne Marke Geberit CleanLine. R+F Europa Einhebel-Brausearmatur Aufputz mit Brauseschlauch und oder gleichwertig.
 - 2x MyStyle 2.0 Waschtisch aus Keramik, je ca. 62cm breit mit zwei verchromten Einhand-Waschtischbatterien der R+F-Serie Europa
 - R+F Europa Wand Tiefspül WC weiß 520mm Ausladung HygPLUS mit wassersparendem 2-Mengen-Unterputzspülkasten, WC-Sitz Edelstahlscharnier weiß mit Deckel duroplast
 - Elektro-Bad-Heizkörper R+F mit horizontal in Gruppen angeordneten Rundrohren, Farbe weiß, Größe ca. 60 cm x 120 cm (B xH) oder gleichwertig.
- 12.6 Ausstattung Gäste-WC:
- MyStyle 2.0 Waschtisch aus Keramik, ca. 45 cm breit, mit verchromter Einhand-Waschtischbatterie der R+F-Serie Europa.
 - eingefliester Duschbereich mit Duschrinne Marke Geberit CleanLine. R+F Europa Einhebel-Brausearmatur Aufputz mit Brauseschlauch und oder gleichwertig.

- R+F Europa Wand Tiefspül WC weiß 520mm Ausladung HygPLUS mit wassersparendem 2-Mengen-Unterputzspülkasten, WC-Sitz Edelstahlscharnier weiß mit Deckel duroplast

12.7 In den Bädern wird je ein Waschmaschinenanschluß installiert.

13. ESTRICHARBEITEN

Der Fußboden in bewohnten Räumen ist als schwimmender Zementestrich Estrich mit Randstreifen auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung nach DIN ausgeführt.

14. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt.

- 14.1 Die Installation beginnt ab Hausanschluss. Im HAR wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Es werden zwei FI-Schalter eingebaut. Pro Wohneinheit wird eine Unterverteilung innerhalb in der Diele/Flur der jeweiligen Wohneinheit installiert.
- 14.2 Der Elektroherd, Backofen, die Geschirrspülmaschine und die Waschmaschine erhalten jeweils eigene Stromkreise. Die verbleibenden Stromkreise werden für Lichtauslässe und Steckdosen aufgeteilt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen Flächenschaltern und Steckdosen eines Markenherstellers.
- 14.3 Das gesamte Schalter- und Steckdosenmaterial im Innenbereich ist als formschönes, quadratisches Großflächenprogramm eines Markenherstellers, Farbe weiß, vorgesehen (z.B. Busch-Jaeger „Busch-Balance ST“ in alpinweiß) .
- 14.4. Pro Hauseingang und pro Terrasse wird ein Stromauslass für je eine Außenleuchte angebracht.
- 14.5. Pro Haushälfte wird je eine PV-Anlage mit mind. 5kWp-Leistung, Wechselrichter und Batteriespeicher ca. 5kWh Nennspeicher installiert. Pro Wohneinheit wird ein Stellplatz für eine optionale 11kW-Ladestation (wallbox) vorbereitet (Leerrohr zum Stellplatz).

15. FENSTER UND TÜREN

- 15.1 Die Fenster und Fenstertüren sind aus weißen Mehrkammer-Kunststoff-Profilen hergestellt, erhalten eine Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung (Ug =

0,5 W/m²K) mit warm edge-Randverbund und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag (wenn technisch möglich, abhängig von der Flügelgröße) ausgestattet. Alle Fenster erhalten elektrische Rollos.

- 15.3 Die Außenfensterbänke werden im gemauerten Brüstungsbereich als witterungs-beständige eloxierte Aluminiumfensterbänke eingebaut. Die bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss erhalten eine steinerne Außensohlbank, Typ Granit „Nero Impala“. Die Innenfensterbänke bestehen aus Stein.
- 15.4 Die Haustür wird aus Kunststoff in weiß mit verglastem Seitenteil, Modell Elisa der Fa. TMP, hergestellt. Der Lichtausschnitt wird mit einer Ug=0,7 W/m²K Wärmeschutzverglasung aus Satinato-Verglasung aus Verbundsicherheitsglas. Die Haustür wird mit einem, sowie einer ovalen Zylinder-Rosette geliefert. Die Haustür besitzt eine 3-fach Verriegelung aus Bolzen und Haken aus gehärtetem Stahl und wird mit fünf Schlüsseln ausgestattet.
- 15.6 Die Fenster im Haus werden mit elektrischen Aufsatzrollläden (System PUKA oder gleichwertig) ausgestattet. Revisionsöffnung innen (außer Raffstores). Die Steuerung der Rollläden erfolgt mit Funkfernsteuerung (Somfy).
- 15.7 Die Innentüren werden als Röhrenspantüren mit einer weißen Decora Basis-CPL-Oberfläche eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen. Die Bad- und Gäste-WC-Türen werden mit einer WC-Drückergarnitur ausgestattet.

16. FLIESEN- und BODENBELÄGE

- 16.1 Die Fußböden der Bäder im EG und OG sowie der Fußboden des HAR und Diele/Garderobe werden gefliest. Die Böden des restlichen Hauses: Wohnen/Essen, Küche, Arbeit-/Schlaf-/Kinder-/Gästezimmer werden mit Klick-Vinyldielen in Holzoptik belegt.
- 16.2 Die senkrechten Wände des Bades bzw. Gäste-WCs werden im Spritz- und Nassbereich mit den ausgewählten Keramikfliesen belegt. Im Bereich der Dusche wird mindestens auf 2,00m Höhe gefliest.
- 16.3 Notwendige Bewegungs-, Dehnungs- und Bauteilfugen in den Fliesenbelägen sowie der oberseitig sichtbare Übergang zwischen Fliesen und Sanitärgegenständen erhalten eine dauerelastische Silikonverfugung. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, die vom Käufer von Zeit zu Zeit erneuert werden müssen. Die Wand- und Bodenfliesenflächen werden verfugt.
- 16.4 Im Bad wird unterhalb der Bodenfliesen und im Spritzwasserbereich über der Badewanne und der Dusche eine Flüssigdichtung als zusätzlicher Schutz

aufgebracht.

- 16.5 Im HAR werden Keramik-Bodenbeläge verlegt. Dieser erhält darüber hinaus einen passenden Keramik-Sockel aus Bodenfliesenmaterial geschnitten.

17. MALERARBEITEN

Die Außenwand wird mit einem weißen Anstrich versehen. Der Sockel wird gestrichen.

Die Innenwände und Decken im Haus werden mit einer hochwertigen Silikatfarbe gestrichen. Die Fugen in der Betondecke sind in Qualität Q2 verspachtelt.

18. Sonstiges

Technische Änderungen sowie eine Änderung eines vereinbarten Herstellers bleiben, soweit sie geringfügig und/oder gleichwertig sind, dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie durch nachträgliche behördliche Auflagen bedingt sind oder wenn sie sich nachträglich als technisch notwendig erweisen, sie den Wert, die Qualität und die Gebrauchstauglichkeit des Bauvorhabens / Objektes nicht mindern und dem Käufer zumutbar sind.

20. STELLPLÄTZE

Es werden pro Haushälfte 4 gepflasterte Stellplätze geschaffen..

21. AUSSENANLAGEN UND HAUSANSCHLÜSSE

- 21.1 Terrasse frostsicher mit grauen „Casafino Melina“-Platten oder ähnlich auf Kies-Splittbett verlegt. Plattenfugen mit wasserdurchlässig verfugt.
- 21.2 Stellplätze und Zuwegungen werden mit Betonpflastersteinen (Haba „Eleganto“, Farbe muschelkalk nuanciert oder ähnlich) auf Kies-Splittbett verlegt.
- 21.3 Einfassungen mit Betonleistensteinen
- 21.5 Die Humusaufgabe und das Ansäen des Rasens ist im Preis enthalten. Die bestehende Bepflanzung auf dem Grundstück wird so weit wie möglich erhalten Eine darüberhinausgehende Neupflanzung ist nicht vereinbart.

22. HAUSANSCHLÜSSE

Die Hausanschlüsse Wasser, Strom, Daten, Schmutz- und Oberflächenwasser-Entwässerung sind im Gesamtpreis enthalten.