BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Generalunternehmer: SMG Baumanagement GmbH, Joergstraße 33, 80689 München

1. ALLGEMEINES

Das Gesamtgrundstück wird realgeteilt. Die Bauausführungen erfolgen gemäß den behördlichen Bestimmungen der Verwaltungs- und Bauaufsichtsbehörde, den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften, nach dem für das Bauvorhaben maßgeblichen Bauvorschriften und Verordnungen sowie genehmigter Planung und Baubeschreibung.

2. ERDARBEITEN

Der Oberboden wird abgetragen, die Baugrube ausgehoben und das Erdreich seitlich auf dem Grundstück zur Wiederverwendung gelagert. Aushub der gesamten Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Spartengräben einschließlich der Abfuhr des übrigen Erdmaterials. Schichtweise Wiederverfüllung der Gräben und der Arbeitsräume bis zum Grobplanum. Herstellung des geplanten Geländeprofils. Die Ausführung erfolgt nach statischen Erfordernissen und unter Beachtung der am Datum der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Verordnung.

2.1 Abriss Altbestand

Der Altbestand auf dem Grundstück wird abgebrochen.

3. ENTWÄSSERUNG

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den vorhandenen kommunalen Abwasserkanal. Die Ableitung des Regenwassers wird über Dachrinnen und Fallleitungen den Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zugeführt. Die Auflagen aus dem Entwässerungsgesuch werden berücksichtigt.
Grundleitungen unter der Bodenplatte und Leitungen außerhalb des Gebäudes werden gemäß Entwässerungsplanung ausgeführt. Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden als Geberit Silent-

db20 ausgeführt.

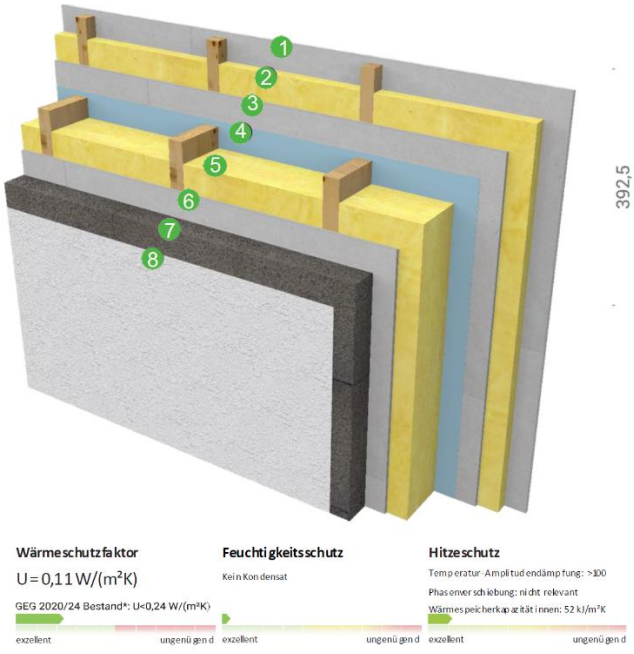
4. ROHBAU

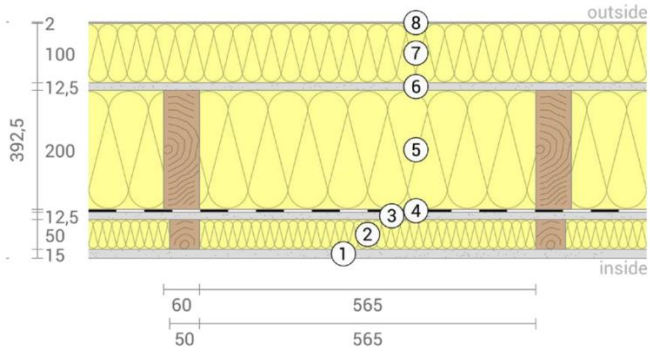
4.1 Untergeschoss

Bodenplatte/ Fundamente:	Stahlbetonbodenplatte, WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton), Abdichtung auf der Bodenplatte mit Aufkantung
Außenwände:	Stahlbetonwände aus WU-Beton, Perimeterdämmung entsprechend Wärmeschutznachweis
Lichtschächte:	Fertigteil-Lichtschächte aus Beton mit Gitterrostauflage und Abhebesicherung, Entwässerung in Kiespackung
Tragende Innenwände:	Ziegelmauerwerk verputzt/gespachtelt und gestrichen, Q2
Nichttragende Innenwände:	Ziegelmauerwerk nach statischer Anforderung, verputzt und gestrichen, Q2
Decken:	Stahlbetondecke, verputzt/gespachtelt und gestrichen, Q2
Oberfläche Innenwände:	Die Innenoberflächen der gemauerten Wände erhalten einen geglätteten Innenputz auf Kalkzementbasis oder einen einlagigen Gipsputz (Entscheidung durch den Auftragnehmer), Q2. Die Innenoberflächen der Stahlbetonwände (schalungsglatt SB2) werden soweit notwendig gespachtelt Oberflächenqualität 2 (Q2). Alle Oberflächen (Decke und Wände), erhalten einen zweilagigen Anstrich auf Dispersionsbasis weiß

4.2 Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

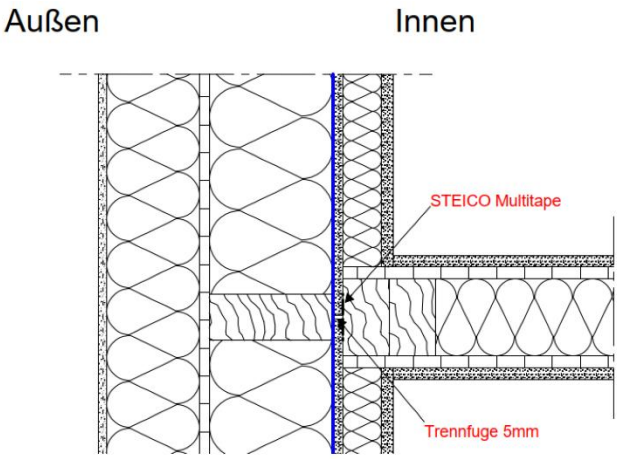
Außenwände: Der Wandaufbau setzt sich folgendermaßen - von innen nach außen - zusammen:





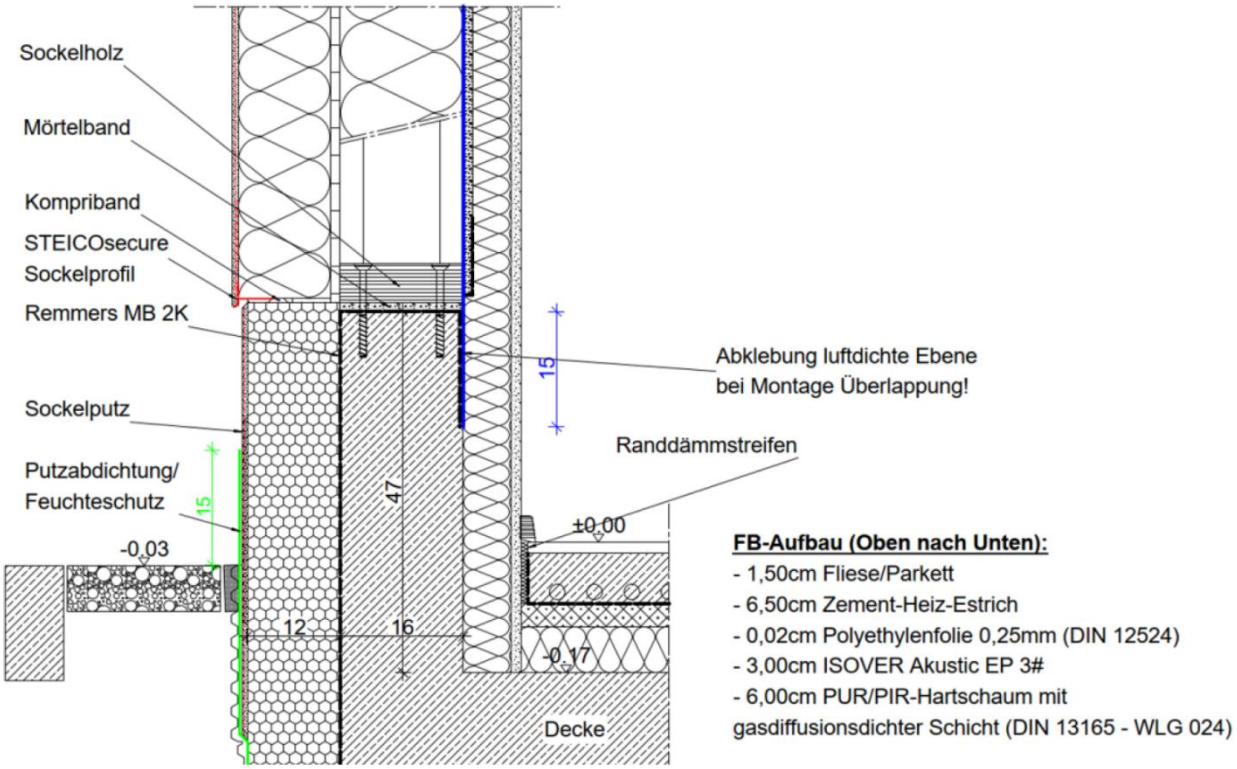
1. Fermacell Gipsfaserplatte (15 mm)
2. Mineralwolle (50 mm)
3. Fermacell Gipsfaserplatte (12,5 mm)
4. Dampfbremse sd=100m
5. Mineralwolle (200 mm)
6. Fermacell Gipsfaserplatte (12,5 mm)
7. Graphit-Polystyrol (100 mm)
8. Kalk-Gips-Putz (2 mm)

Innenwände:	Fugenlose Großwandelemente in Holzverbundkonstruktion
Wohnungstrennwände:	Fugenlose Großwandelemente in Holzverbundkonstruktion mit Schallschutz nach DIN 4109



Wandaufbau (Oben nach Unten):
- 1,50cm Fermacell Gipsfaserplatten
- 1,50cm OSB-Platte
- 10,00cm Vollholz
- 1,50cm OSB-Platte
- 1,50cm Fermacell Gipsfaserplatten

Sockelanschluss Holzhaus zu Bodenplatte/Kellergeschoss



FB-Aufbau (Oben nach Unten):
- 1,50cm Fliese/Parkett
- 6,50cm Zement-Heiz-Estrich
- 0,02cm Polyethylenfolie 0,25mm (DIN 12524)
- 3,00cm ISOVER Akustic EP 3#
- 6,00cm PUR/PIR-Hartschaum mit gasdiffusionsdichter Schicht (DIN 13165 - WLG 024)

Wandaufbauten und Details wie oben beschrieben oder gleichwertig

4.3 Decken

UG	Stahlbetondecken verputzt/gespachtelt und gestrichen
EG, OG, DG	Massivholzdecke, CLT-Deckenelemente, Deckenbalkenlage
Kehlbalkendecke	Zwischen den Kehlbalken wird eine mineralische Wärmedämmung in der nach EnEV-Berechnung notwendigen Dämmstärke und Wärmeleitgruppe ausgeführt. Diese wird raumseitig durch eine Dampfbremse gegen Feuchtigkeit geschützt und auf Lattung mit Faserzementplatten verkleidet, die Oberseite der Kehlbalken wird offen ausgeführt. Die malermäßige Endspachtelung der Faserzementplatten ist Bestandteil der Innenmalerarbeiten.

Raumhöhe:	UG:	ca. 2,48m FFB bis UK Rohdecke
	EG:	ca. 2,49m FFB bis UK Rohdecke
	1. OG:	ca. 2,46m FFB bis UK Rohdecke
	DG:	ca. 2,50m (im Mittel) FFB bis UK Dach
		Bei Abkofferungen in Teilbereichen darunter.
		Teilweise notwendige Trockenbau-Abhangdecken, gespachtelt und gestrichen.

Deckenaufbau wie oben beschrieben oder gleichwertig

4.4 Terrassen

Unterkonstruktion aus Kies, als Abgrenzung zum Rasen werden Betonrandsteine gesetzt. Im Bereich der Terrassentüren wird ein Gitterrost mit Abflussrinne zwischen Hauswand und Terrassenbelag gesetzt. Die Terrassenbeläge werden mit Terrassenplatten 40/40/4cm mit entsprechendem Unterbau gemäß vorgelegten Mustern ausgeführt. Die Fugen werden mit Splitt Sand verfüllt. Die Terrassenfläche erhält ein ca. 2%iges Gefälle in Richtung freies Gelände. Formatabweichungen erfordern aufgrund des Mehraufwands einen Verlegeaufpreis, der separat kalkuliert wird.

4.5 Treppen Wohnbereich

Zweiholmtreppe als schallentkoppelte Ausführung vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss als offene Stahlkonstruktion aus Vierkantrohr lackiert, einem mitlaufenden Treppengeländer mit einem Handlauf aus Rundholz. Trittstufen: Buche stabverleimt oder gleichwertig, andere Holzarten sind optional möglich, ca. 40mm stark.
Schalldämmende Unterlage zwischen Stahlunterkonstruktion und Fertigstufen. Setz- bzw. Stellstufen optional gegen Mehrkosten möglich.

Hersteller: Stadler Treppen GmbH, (www.stadler.de), Fuchs-Treppen (www.fuchs-treppen.de) oder gleichwertig.

4.6 Abdichtung

Sämtliche erdberührten Bauteile werden als auftriebssichere und druckwasserdichte Wanne gemäß WU-Richtlinie des DAfStb, erstellt. Die Abdichtungen werden, auf Grund kapillar aufsteigendem Grundwasser auf 30 cm über die HHW bzw. HGW-Kote geführt.

4.7 KFZ-Carport-Einstellplätze

Die Carports, bzw. Carporteinstellplätze werden gemäß Freiflächenplanung erstellt.
Dachkonstruktion: Blechdacheindeckung, Gründach (extensive Dachbegrünung)

Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend über Rinnen, Einlaufbleche und Fallrohre (z.B. aus Zink oder Uginox, PREFA).

5. FASSADE

5.1 Wände

Allgemein:	Die Fassadenflächen werden mit einer Putzträgerplatte mit mineralischem Putz ausgeführt.
Fassadenputz:	Die Fassade erhält einen vollflächigen Unterputz, eine Gewebespachtelung und einen mineralischen Edelputz, sowie einen Sockelputz aus fein geriebenem Zementputz inkl. Sockelabdichtung. Die Oberflächenbeschichtung erfolgt nach dem Farbkonzept (1-lagig) des Bauträgers mit Dispersion-Silikat-Anstrich.
Gebäudelüftung:	Dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Abluftgeräte (System InVENTer oder gleichwertig) in allen Wohnräumen und Bädern/WCs gemäß den Anforderungen des GEG / KFW40.

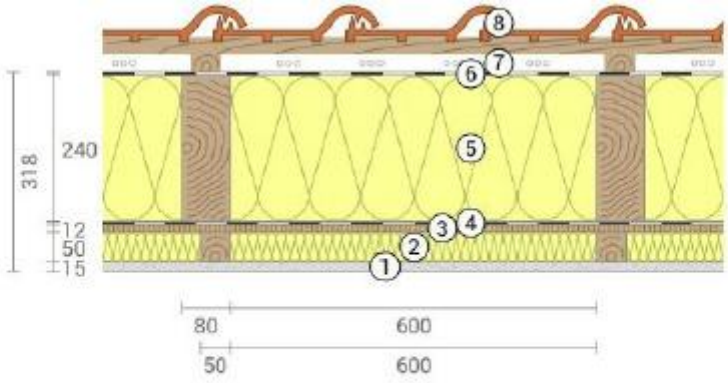
6. DACHKONSTRUKTION / DACHEINDECKUNG

6.1 Dach

Dachkonstruktion: Krüppelwalmdach als Sparrenkonstruktion aus Holz, 50mm Holzfaserdämmplatten, Schalung, Dämmung, Dampfbremse, innenseitig mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen. Q2
Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink erstellt. Die Fallrohre werden auf der Fassade geführt.

Dachdeckung: Betondachsteine in Anthrazit
Zwischensparrendämmung Wärmedämmung und Dampfsperre nach Angaben Bauphysik zuzüglich Aufdach-Isolierung Holzfaserplatten auf den Sparren.

Spenglerarbeiten: Blechverkleidungen, -verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink oder gleichwertig ausgeführt.



① Fermacell Gipsfaser-Platte 15mm (15 mm)
② Vide technique (50 mm)
③ OSB/3 (12 mm)
④ Dampfsperre sd=100
⑤ Glaswolle WLG035 (240 mm)
⑥ Unterdeckbahn sd=0,1m
⑦ Hinterlüftung
⑧ Falzziegel inkl. Lattung

Dachaufbau wie oben beschrieben oder gleichwertig

6.2 Dachflächengauben

Holzkonstruktion gedämmt nach GEG / KfW40. Außenliegende Blechverkleidung in Titanzink.

6.3 Sonnenschutz

Alle Fenster und Fenstertüren, außer im Keller und den Fenstern, die nicht rechtwinklig sind oder dort, wo technische Gegebenheiten dies nicht zulassen, erhalten Rollläden mit Kunststoffpanzern, wahlweise in Aluminiumausführung (gegen Aufpreis) und elektrischen Antrieb, Farbe: Anthrazit.
Auswahl erfolgt durch den Bauunternehmer.

Etwaige Fenster im Dachgeschoss an den Giebelseiten (schräge Fenster) erhalten „keine“ Rollläden.

7. FENSTER/FENSTERAUSSENBÄNKE/ABSTURZSICHERUNG

Im Kellergeschoss und in den Wohngeschossen werden Marken-Kunststofffenster mit einer Dreifachverglasung eingebaut. Die Fenster werden innen weiß und außen anthrazit. Innenliegend sind Griffe in Edelstahl verbaut. Hierzu werden nur gütegeprüfte Kunststoff-Profile und Gummilippendichtungen ausgeführt.

Die Fenster erhalten eine Zwangsbelüftung nach dem Konzept des Fachplaners. Der Einbau der Fenster erfolgt in RAL-Montage. Bodentiefe Fenster und Balkonbrüstungen erhalten eine Absturzsicherung in einer Edelstahlausführung oder gleichwertig. Von außen werden bei sämtlichen Elementen Aluminium eloxierte

Fensterbleche angebracht. Innen wird bei bodentiefen Fenstern der Bodenbelag bis zum Fenster verlegt. Bei Fensterelementen mit Brüstung werden Fensterbänke innen Naturstein ausgeführt. Die Fenster im Bad und im WC erhalten keine Fensterbänke, sondern werden gefliest.
Die Fenster werden gemäß den Anforderungen an den Wärmeschutz GEG, Standard KfW40 entsprechend ausgeführt.

8. ELEKTROINSTALLATION

Alle Elektroinstallationen werden mit den Produkten der Firma BUSCH-JÄGER Modell Future Linear, oder gleichwertig, nach einschlägigen VDE- und DIN-Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern ausgeführt. Der Hauptverteilerkasten für die jeweilige Reihenhaus- bzw. Doppelhaushälfte wird im Untergeschoss installiert und vom Technikraum aus in die einzelnen Räume verlegt. Ein Zählerschrank nach Vorschrift des EVU wird mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen im Hausanschlussraum gesetzt.

Standardmäßig vorgesehen sind Flächenschalter/Steckdosen des Herstellers Busch-Jäger, Serie Future/linear, Farbe: Studioweiß.

Lichtschalter

Steckdosen

Die Heizungsanlage wird komplett elektrisch angeschlossen und über einen Außenfühler geregelt. Die Ausstattung der Lichtschalter und Dosen erfolgt von Busch - Jäger, oder gleichwertig, in der Flächen-schalter-Serie, in reinweiß mit weißen Rahmen.
Die Installationen werden in ausreichend dimensioniert und als Leerrohr Installation ausgeführt.

Die Ansteuerung der Heizung erfolgt über Einzelraumregelung Aufputz Drehregler der Fa. Eberle z.B. 6121 oder gleichwertig.

Die Installation in den einzelnen Räumen erfolgt nach 1-Sterne Standard Elektroausstattung.

	Keller				Erdgeschoss						Obergeschoss					DG				
	Heizung/Technik/Waschraum	Hobbyraum	Flur [f]	Treppenhaus	Diele/Gadarobe	WC	Treppenhaus	Kochen	Wohnen/Essen	Terrasse	Kind 1	Eltern/Schlafen	Flur/OG	Bad	Treppenhaus	Studio/Schlafen	Kind 2 (sofern vorhanden)	Bad (sofern vorhanden)	Flur/DG (sofern vorhanden)	Treppenhaus
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse																				
Lichtauslass	1	2	1	1	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1
Wandlichtauslass						1								1				1		
Schalter	1	1	1			2		1	3	1[c]	2	2	1	2		1	2	2	1	
Tastschalter				1			1								1					1
Wechselschalter					1															
Steckdose	2	3			2	1		8	8[b]	1[d]	3	3	1	4		4	3	4	1	
Außensteckdose																				
Dose für Telefonanschluss					1				1											
Multimediadose					1				1											
Zählerschrank	1																			
Steckdose für Anschluss Waschmaschine / Trockner	2																			
Raumthermostat	1	1				1		1	1		1	1	1	1		1	1	1	1	
Gong mit Klingeltaster					1[a]															
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel					Steckdose für Dunstabzug und Herdanschluss															

a) Gong mit Klingeltaster ist außenliegend
b) davon 2 Einzelsteckdosen und 3 Zweifachsteckdosen
c) Schalter innenliegend
d) Außensteckdose (schaltbar von innen)
f) Flur im Kellergeschoss erhält "kein" eigenes Thermostat

9. HEIZUNG

9.1 Wärmeerzeuger

Luft-Wasser-Wärmepumpe versoTHERM plus von Vaillant.
Komplette Innenaufstellung

Vaillant
Komfort für mein Zuhause

Leistungsgrößen:	3,6, 5,6 oder 7,2 kW (je nach ENEV-Berechnung)
Schallleistungspegel:	50 – 57 dB(A)
Gewicht:	234 kg
Energieeffizienzklasse:	bis A+++ (A+++ - D)

Wärmeerzeuger wie oben beschrieben oder gleichwertig

Heizkörper/Fußbodenheizung: Alle Wohn- und Kellerräume werden mit Fußbodenheizung nach DIN EN 1264 für die Grundbeheizung ausgestattet, Unterverteilung geschossweise im Flur.

In den Bädern und Dusch-WCs wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Niedertemperatur-Handtuchheizkörper, ohne elektrische Heizpatrone, an die Fußbodenheizung angeschlossen. Eine elektrische Heizpatrone kann gegen Aufpreis beauftragt werden. Die Dimensionierung des Handtuchheizkörpers

erfolgt durch den Generalunternehmer, da dies sich durch technische Gegebenheiten und Raumgrößen ändern kann.

Fabrikat : Kermi oder gleichwertig.
Modell : Basic 50 oder gleichwertig.

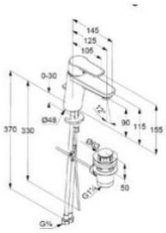
Die Heizrohrleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr, in Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen verdeckt verlegt, in den Nebenräumen (Keller), unter Umständen als offene Verlegung auf Putz.

10. SANITÄRINSTALLATION & AUSSTATTUNG

Wasseranschluss für Trinkwasser Kalt (PWC) kommt aus dem Regional-Netzanschluss. Im Heizraum sind die Wasseraufbereitung, Warmwasserbereiter und Pufferspeicher untergebracht. Verteilleitungen und Steigleitungen als Unterputzleitungen als Kunststoffverbundrohr. Bewässerungsleitungen werden gegen Schwitzwasserbildung, Schallschutz, Wärmeverluste und unzulässiger Erwärmung nach GEG / KfW 40 gedämmt. Unterputzventile als Absperreinrichtungen und Messvorrichtungen für den Verbrauch von Kalt- und Warmwasser sind vorgesehen. Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss. Die Duschen werden bodengleich mit einem Gefälle in Richtung Abfluss gefliest.
Im Waschraum im UG werden die Anschlüsse und Abläufe für Waschmaschine und Trockner (Kondenstrockner) vorgesehen sowie ein Edelstahl-Handwaschbecken mit ca. 60 cm Breite eingebaut.

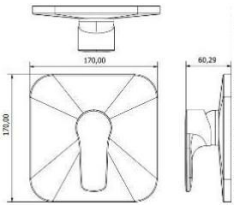
Waschbeckenarmaturen:

Waschtisch-Einhebel-Mischbatterie.
Ort: 1x im Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden), 1x Gäste-WC EG.
Fabrikat: Vigour
Typ: Waschbeckenarmatur mit V-Auslauf Derby
Artikel-Nr.: DE

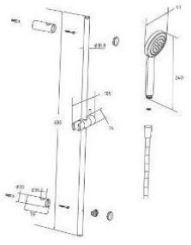


Duscharmatur:

Unterputz-Einhebel-Brausebatterie:
Ort: 1x im Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden)
Fabrikat: Vigour
Typ: Farbset-Brausearmatur Derby
Artikel-Nr.: DEFB



Dusch- und Handbrause:
Ort: 1x im Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden)
Fabrikat: Vigour
Typ: Brausegarnitur indiv. 1.0 m. Stange 60cm und Handbrause
Artikel-Nr.: V1BG601



Duschtrennwände:
Rahmenlose Glas-Duschtrennwände h = ca. 200cm, ESG 5mm
Beschläge in Chrom mit Griff inklusive Stabilisierungsstange, sofern notwendig.

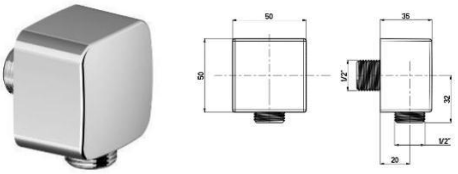
Duschwannen:
Geflieste Bodengleiche Duschtassen mit Ablauf.

Badewannenarmatur (sofern vorhanden):

Unterputz-Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie:
Ort: 1x im Badezimmer OG (sofern vorhanden)
Fabrikat: Vigour
Typ: Farbset-Badearmatur Derby
Artikel-Nr.: DE2FW

Badewannenhandbrause:
Ort: 1x im Badezimmer OG (sofern vorhanden)
Fabrikat: Vigour
Typ: Wannenset individual 1.0 mit Wandhalterung
Artikel-Nr.: V1WS1

Wandanschlussboden:
Ort: 1x im Badezimmer OG (sofern vorhanden)
Fabrikat: Vigour
Typ: Wandanschlussbogen eckig individual 4.0
Artikel-Nr.: V4WABE

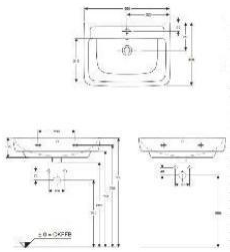


Sanitärausstattung/ Zubehör:

Waschbecken / Bad

Waschtisch 60 cm mit Überlauf und 1 Hahnloch:

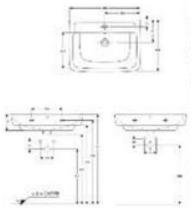
Ort:	1x im Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden)
Fabrikat:	Vigour
Typ:	clivia 60x48 cm
Artikel-Nr.:	CLE60



Handwaschbecken im Gäste-WC-EG

Waschtisch 55 cm mit Überlauf und 1 Hahnloch:

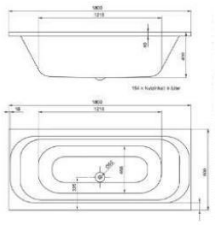
Ort:	1 x Gäste-WC im EG
Fabrikat:	Vigour
Typ:	clivia 55x45 cm
Artikel-Nr.:	CLE55



Badewanne in dem Bad (sofern im Grundriss eingeplant)

Badewanne:

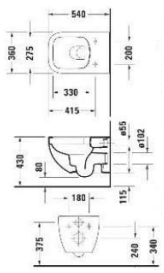
Ort:	1x Badezimmer OG (sofern vorhanden)
Fabrikat:	Vigour
Typ:	Duo-Badewanne Acryl one 180x80 cm
Artikel-Nr.:	ONAD180



WC, wandhängend in Weiß

WC-Sitze:

Ort:	1x Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden), 1x Gäste-WC EG
Fabrikat:	Vigour
Typ:	Wand-WC Derby
Artikel-Nr.:	DEWWCOSVP



WC- Kunststoffsitz und Deckel (softclose) in Weiß

WC-Sitze:

Ort:	1x Badezimmer OG, DG (sofern vorhanden), 1x Gäste-WC EG
Fabrikat:	Vigour
Typ:	WC-Sitz mit Absenkautomatik Derby
Artikel-Nr.:	DESIAS

Sanitärgegenstände wie oben beschrieben oder gleichwertig.

11. PUTZARBEITEN

Sämtliche massiven Holzwände werden mit Trockenbauplatten einfach beplankt. Die Betondecken im Untergeschoss und Fugen der Deckenstöße werden gespachtelt.
Nichttragende Innenwände im DG, Installationsschächte und Verblendungen werden in Ständerbauweise als Trockenbauwände erstellt und mit Gipskartonplatten doppelt beplankt. In den Nassbereichen werden Feuchtraumplatten verwendet.
Innerhalb des Hauses wird der Putz an Wänden und Decken in Güteklasse Q2 ausgeführt.
Der Innenputz in den Kellergeschossen und Bädern wird als Kalkzementputz ausgeführt.
Anstricharbeiten im Innenbereich erfolgen mit einer lösungsmittelfreien Innendispersionsfarbe, Farbton weiß.

Die Außenfassade der Häuser erhalten einen vollflächigen Unterputz, eine Gewebespachtelung und einen mineralischen Edelputz in Weiß inklusive 1-lagigem Egalisierungsanstrich. Der Sockelputz wird als fein geriebenem Zementputz mit erforderlicher Abdichtung ausgeführt.

12. TROCKENBAU

Sämtliche Steigleitungen werden zweilagig mit Gipskartonplatten verkleidet und verspachtelt. Bereiche der Installationsträger der sanitären Einrichtungen werden auf 1,20 m verkleidet und gefliest.

13. ESTRICH

Kellerräume:	Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Höhe der Dämmung richtet sich nach den Vorgaben der Bauphysik.
Wohnräume:	Es wird ein schnelltrocknender Estrich mit Wärmedämmung verbaut. Die Höhe der Dämmung richtet sich nach den Vorgaben der Bauphysik. Der Estrich wird als Zement- oder Calcium Sulfat-Estrich schwimmend eingebaut.
	In den Bädern- und WC-Räumen Zementestrich mit Abdichtung nach DIN 18534

Duschbereiche werden ausgespart, um anschließend mit WEDI-Bauplatten ein Gefälle in Richtung Abfluss einzuarbeiten.

14. FLIESEN-/FEINSTEINZEUGARBEITEN

Fliesenbelag in den Wohnräumen:
Die Wandflächen im Gäste-WC im Erdgeschoss und die Wandflächen der Badezimmer im Obergeschoss, im Dachgeschoss (ausgenommen an Dachschrägen) werden, wenn gewünscht, raumhoch gefliest.
Eine Gutschrift für den Entfall der Fliesen, sofern nicht raumhoch gefliest wird, erfolgt nicht.

Die Bodenflächen im Gäste-WC und die Bodenflächen im Badezimmer, Gäste-WC, erhalten einen Fliesenboden.
Ein Fliesensockel ist hier nicht vorgesehen.

Nassraumabdichtung:

Spritzwasserbelastete Wand- und Bodenbereiche erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Mit Neueinführung der DIN 18534-1, 2017-07 (Abdichtung von Innenräumen) ist für eine DIN gerechte Ausführung in Bädern mit Duschen und/oder Badewannen der Wasserübertritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen (z.B. Parkettbelag im Flur) zu vermeiden. Es wird daher bei der Badtür ein Schwellenabschluss mit einem Niveauunterschied von ca. 1 cm oder ein angerampte Fliese ausgebildet.

Bruttomaterialpreis Fliesenmaterial: 50,00 €/m²
Fliesen bis 60 × 60 cm sind im Standard enthalten (50 €/m² Material). Größere Formate erfordern aufgrund des Mehraufwands einen Verlegeaufpreis, der separat kalkuliert wird.

Fliesenabschlussprofile / Kantenbearbeitung:
Standardmäßig werden Fliesenabschlussprofile aus Aluminium in notwendigen, sichtbaren Bereichen (z. B. an Vorsatzschalen, Vorwandelementen, Nischen etc.) verwendet.
Alternativ können Edelstahlprofile gegen Mehrpreis gewählt werden. Wandabschlussprofile, die nicht notwendig sind, können optional ebenfalls installiert werden.
Wird anstelle eines Profils ein Gehrungsschnitt (auf Gehrung geschnittene Fliesenkante) zur optisch verdeckten Ausbildung der Ecke gewünscht, so erfolgt dies ebenfalls gegen Mehrpreis, da hierfür ein erhöhter Arbeits- und Materialaufwand anfällt.

Fliesenbelag in den Kellerräumen:
Der Technikraum und der Raum für Trocknen/Waschen (HWR), erhalten ebenfalls einen Fliesenbelag, sowie eine Sockelfliese nach Wahl des Erwerbers.

Bruttomaterialpreis Fliesenmaterial: 35,00 €/m²
Fliesen bis 60 × 60 cm sind im Standard enthalten (35 €/m² Material). Größere Formate erfordern aufgrund des Mehraufwands einen Verlegeaufpreis, der separat kalkuliert wird.

Auswahl erfolgt im ortsnahen Baufachhandel.
Eine diagonale Verlegung der Fliesen ist ein Sonderwunsch und ist nicht im Standard enthalten.

Hinweis:
Silikon und Acrylfugen werden gemäß der DIN 18540 (A) ausgeführt. Bei sämtlichen Silikon- und Acrylfugen handelt es sich um sogenannte Wartungsfugen (DIN 52460).
Diese sind durch die Käufer zu überwachen und unterliegen nicht der Gewährleistung. In Duschen und Bädern sind nach 1 bis 2 Jahren durch den Käufer die elastischen Verfugungen zu prüfen und gegebenenfalls zu erneuern.

15. BODENBELÄGE WOHN- UND SCHLAFRÄUME, ANKLEIDE, FLUR, GALERIE-RAUM, TREPPE

Parkettbodenbelag Kellergeschoss:
Hobbyräume erhalten einen Parkettboden wie nachfolgend beschrieben.

Der Technikraum erhält einen Fliesenbelag (siehe unter Fliesen-Verlegearbeiten).

Parkettbodenbelag der Wohnräume:
Alle Wohnräume, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche, erhalten einen Parkettboden wie nachfolgend beschrieben:

Parkettbeschreibung:
Mehrschichtparkett, in Schiffsbodenmuster, bestehend aus 4mm Nutzschicht, Oberfläche Eiche oder Buche, Gesamtstärke ca. 10-14mm. Sortierungsklasse „rustikal“, schwimmend verlegt, Oberfläche lackiert, seidenmatt.
Marke: z.B. Haro oder Weitzer-Parkett, oder gleichwertig. Vollflächige Verklebung ist gegen Mehrpreis möglich.
Fußleisten in der Farbe Weiß, 22x40 mm

Bruttomaterialpreis Parkettboden: 50,00 €/m²
.
Bruttomaterialpreis Sockelleisten: 4,00 €/m²

Das Gäste-WC und das Badezimmer erhalten einen Fliesenbelag (siehe unter Fliesen-Verlegearbeiten).

Wird ein Materialpreis über dem enthaltenen Budget (z. B. 50 €/m² für Parkett/Fliesen) gewählt,
wird der Mehrbetrag zzgl. GU-Zuschlag abgerechnet. Der Zuschlag deckt Planungs- und Koordinationsaufwand und wird mit dem Netto-Mehrpreis berechnet.

16. TÜREN

16.1 Hauseingangstür

Hauseingangstür nach RAL-GZ 695, mit Rahmen aus Kunststoff-Anthrazitfarben mit Lichtausschnitt. Türdrückergarnitur Edelstahl, gebürstet, nach Wahl der Erwerber.

Bruttomaterialpreis gesamt: 2.500,00 €

16.2 Innentüren

Innentüren werden nach RAL-RG 426 (Türblätter und Rahmenteile),
Röhrenspan-Einlage, CPL-Oberfläche Uni-weiß, Rundkante mit dreiseitiger Anschlagdichtung einschließlich Standarddrückergarnitur in Aluminium natur, Buntbartschloss mit je einem Schlüssel eingebaut.

Bruttomaterialpreis je Innentüre:	300,00€
Bruttoeinbaukosten je Innentüre:	90,00€

Die Bruttomaterialpreise verstehen sich inkl. der Beschläge und Türenschlösser.

17. MALERARBEITEN

Sämtliche Wände und Decken werden grundiert und deckend mit einer 1-lagigen Dispersionsfarbe in Weiß gestrichen. Feuerhemmende Türen werden in einer Farbe nach Auswahl des Bauträgers lackiert. Alle außen sichtbaren Teile des Dachstuhles, sowie die Dachuntersichten werden zweimal mit einer geeigneten Holzlasur gemäß Farbkonzepts des Bauträgers behandelt.

18. AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen richtet sich nach dem genehmigten Freiflächen-, bzw. Freiflächengestaltungsplan und den für die Außenanlagen relevanten Satzungen. Die Fertigstellungspflege der Pflanzen und Rasenflächen erfolgt nach Abnahme an den Kunden durch den Kunden bzw. der Hausverwaltung.

Wege, Hauseingänge und Zufahrten auf das Grundstück
Die Zufahrten und Gehwege auf dem Grundstück werden mit Betonpflastersteinen auf Schotterunterbau und Splittbett erstellt. Die Straßen und Zufahrten sind mit Kraftfahrzeugen bis zu einem Gewicht von 3,5 t befahrbar. Die bestehenden Zufahrtsstraßen von der Straße bis zum Beginn des hinteren Grundstücksteils werden soweit vorhanden genutzt und eventuell entstandene Schäden ausgebessert.

Es wird ein Spritzschutzstreifen aus Grobkies entlang der Gebäudefassade hergestellt, soweit gepflasterte Flächen oder Terrassenflächen nicht unmittelbar an die Fassade heranreichen.

Das Fabrikat, das Modell und die Farbgestaltung für alle Pflasterarbeiten erfolgen im Sinne des Gestaltungskonzeptes durch den Bauträger. Materialänderungen behält sich der Bauträger ausdrücklich vor.

Rasenflächen
Auf dem für Rasenflächen vorgesehenem Grundstück, wird Rasen gesät oder Rollrasen verlegt. Darüberhinausgehende Bepflanzungen, sind Angelegenheit der Käufer.

Einfriedung / Zäune
Die Gärten zwischen den Häusern, sowie Grundstücksgrenzen, an denen noch keine Zäune angebracht sind, werden Doppelstabgitterzaun, Farbe anthrazit, mit ca. 1,00m Höhe eingefriedet.
Auf der Hauseingangsseite sind keine Einfriedungen vorgesehen.
Die Einfriedungen zwischen den jeweiligen Gartenflächen wird der jeweils linken Gartenfläche zugeordnet.
An diesen Grenzen, wird „kein“ Zaun „je Gartenfläche“ errichtet.

Mülltonnenstellplätze
Für jedes Haus wird auf dem Grundstück eine Mülltonnenbox aus verzinktem Stahl für drei Tonnen bis 120 ltr. nach EU-Norm aufgestellt. Andere Modelle mit z.B. Rhombusleisten sind auch gegen Mehrpreis optional möglich.

Beleuchtung
Entlang der Wege und der Gemeinschaftsflächen kann auf Sonderwunsch eine Beleuchtung gemäß genehmigten Freiflächengestaltungsplan und Vorgabe des Architekten/Elektro-Fachplaners erfolgen.

19. ALLGEMEINES

Die Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, die Baugenehmigung selbst und die Baubeschreibung.

Änderungen, die unter anderem durch neue DIN-Vorschriften, Auflagen der Behörden, technische Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder vom Bauträger nicht zu beeinflussenden Lieferengpässe bestimmt werden, bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen und für den Käufer zumutbar oder unwesentlich sind. Alle in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung enthaltenen Massen und Maße sind circa Werte.

Bei den Flächenangaben und Außenmaßen können sich geringfügige Änderungen, unter anderem durch unterschiedliche Wandaufbauten oder Zusatzausstattungen ergeben. Bei Abweichungen in Maßangaben sind die Ausführungspläne, bei Gebäudeformen und -ausstattungen in Bauplänen, Bemusterungsprotokollen und Bemusterungsgesprächen bleiben die Baubeschreibung, sowie ggf. dazu schriftlich vereinbarten Änderungen und Ergänzungen einzig gültige Vertragsgrundlage.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen nur der räumlichen Darstellung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maße für Einrichtungszwecke, insbesondere Einbauküchen, sind grundsätzlich am Bau zu nehmen, da geringfügige maßliche Differenzen gegenüber Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Hauses sind, vorbehalten bleiben.

Allgemein übliche Setzungserscheinungen in Form von Rissen in den Übergangsbereichen können in den ersten Jahren nach der Fertigstellung auftreten. Diese feinen Risse sind keine Mangel, wenn die Maßtoleranzen gemäß DIN nicht überschritten werden.

19.1 Präambel

Bei eventuellen Differenzen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung geht die Baubeschreibung den Plänen vor.

Die Übergänge von unterschiedlichen Materialien (z.B. Putz, Fliesen/Naturstein, Trockenbau, Holz) können als sichtbare Fugen erscheinen. Bei Möbeln, Einbauten, Gardinen usw. ist für eine ausreichende Hinterlüftung zu sorgen.

19.2 Wärmeschutz

Mit der Planung, Bauausführung und Heiztechnik wird die Neubauanforderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), KfW40 mit den erhöhten Anforderungen Stand 2023 erfüllt.

19.3 Möblierung

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten vor Ablauf von 2 Jahren nach Erstbezug durchzuführen oder Möbel direkt an Außenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren ist eine Möblierung an Außenwänden problematisch, insbesondere wenn „vollflächige" Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollen daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es hinter und in Möbelstücken an Außenwänden zu Feuchtigkeit mit nachfolgender Schimmelpilzbildung kommt.

Küchenmöbel müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden. Der Käufer haftet für eventuelle Schallübertragungen.

Abbildungen und Pläne

in den Plänen dargestellte Möblierungen, Küchen, Raumtrenn-Elemente (wie z.B. Faltwände) etc. sind nur Vorschläge und im Festpreis nicht enthalten. Für die Darstellung der Sanitär-Gegenstände wurden Computersymbole verwendet, welche von den handelsüblichen Produkten abweichen. Schraffierungen dienen

nur zur optischen Darstellung von unterschiedlichen Bodenbelägen, für die Art und Weise der Oberflächenausführung ist nur die Baubeschreibung maßgebend.

20. UNTERLAGEN/ ABNAHMEHINWEISE/ GEBRAUCHSHINWEISE (HAUSAKTE)

Der Erwerber, bzw. die Hausverwaltung erhält nach Fertigstellung des Gebäudes folgende Unterlagen in Form einer Hausakte:

20.1 Öffentlich-/rechtliche Bescheinigungen

Baugenehmigungsunterlagen
Öffentlich/-rechtliche Bauabnahme (soweit dieser durch das Bauamt erfolgt)
Statische Unterlagen
Nachweis nach Anforderungen GeG
Baufluchtlinien- und ggf. Höhenattest des Vermessungsingenieurs

20.2 Privatrechtliche Bescheinigungen

Baugrundgutachten
Ausführungszeichnungen und –unterlagen
(Durch Abweichungen zwischen den Plänen und Ausführung entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen.
Prüfprotokolle
Gewährleistungsübersicht
Anschriften der Handwerksunternehmen

20.3 Dokumentation eingebauter Materialien

Kurzbeschreibung der Baukonstruktion mit Auflistung der verwendeten Materialien, Ausführungspläne M 1:50 mit dokumentierender Beschriftung (Durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführung entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen.) sowie Kurzbeschreibung der technischen Anlagen innen und außen.

20.4 Technische Baubeschreibungen

Technische Baubeschreibungen und Betriebsanleitungen der Heizungsanlage, der Raumthermostate, der Lüftungsanlage.

20.5 Gebrauchshinweise

Pflegeanleitungen für Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitärobjekten, Fliesen u. Parkett
Hinweise auf Befestigungsmöglichkeiten in Gipskartonständerwänden und Hohlkörperdecken.
Baunebenkosten
Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:
Statik
Bodengutachten
Architektenplanung
Haustechnik-/Elektroplanung, (sofern vorgenommen)
Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung
behördliche Prüfungen
Blower-Door-Test
Genehmigungen und Abnahmen
Sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme durch den Erwerber.

Energie- und Wasserversorgung der Baustelle bis Übergabe
Entsorgung für Baumüll und Bauschutt.
Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten etc.) sowie die Grunderwerbsteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

20.6 Baureinigung

Die Übergabe an den Käufer erfolgt im besenreinen Zustand.