

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 5 EFH in Greiendorf

Allgemeine Leistungen

Das Objekt wird in Massivbauweise bis zur schlüsselfertigen Übergabe errichtet und entspricht der neuesten Energieeinsparverordnung. Das Grundstück wird an die notwendigen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. Weiter sind folgende Leistungen enthalten:

- Ausführung gemäß genehmigter Eingabeplanung und Energieeinsparverordnung 2016 als KfW-Effizienzhaus 55
- Bauleitung bis zur Übergabe
- Kontrolle der Baugrube und Schnurgerüst
- Bauwasser und Baustrom für die gesamte Bauzeit
- Elektro-, Wasser-, Telefon-, Kanal-Hausanschlüsse
- Endabnahme mit TÜV-Begleitung

Die Kosten für sämtliche Hausanschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz sind beinhaltet. Die Erdarbeiten auf dem Baugrundstück für diese Anschlüsse und die Koordination mit den Versorgungsträgern übernimmt der Bauträger.

1. Erdarbeiten

Baugrubenaushub soweit möglich mit seitlicher Lagerung. Überschüssiges Material wird abgefahren, Wiederverfüllung und Verdichtung des Arbeitsraumes mit geeignetem verdichtungsfähigem Material.

2. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Alle Abwasserleitungen sind über Revisionsschächte an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Sämtliche Kanalrohre und Formstücke werden in Kunststoffmaterial ausgeführt, Leitungstärke gem. Entwässerungsplanung und Genehmigung.

3. Betonarbeiten

Bodenplatte und Kelleraußenwände gemäß Statik aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise.

Filigrandecken als Halbfertigteile über Keller- und Erdgeschoß nach Statik.

Eventuell erforderliche Über-/Unterzüge sowie Pfeiler nach statischer Berechnung.

4. Maurerarbeiten

Außenwände gemauert mit 17,5er KS-Steinen nach statischer Berechnung.

Innenwände gemauert mit 11,5er und 17,5er KS-Steinen nach statischer Berechnung.

5. Zimmermann- und Dachdeckerarbeiten

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Pfettendach nach Statik.

Dämmung des Dachstuhles mit Zwischensparrendämmung und Unterdeckplatten nach ENEV-Berechnung.

Dacheindeckung mit Dachsteinen nach Wahl des Bauträgers in dunkelgrauer Färbung.

6. Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre und Dachanschlüsse werden aus Titanzinkblech ausgeführt.

7. Fenster

Fenster im EG und OG	Kunststofffenster und -türen 3-fach isolierverglast, außen anthrazit und innen weiß, inkl. RAL Montage. Die Öffnungsflügel werden mit Dreh-Kipp- bzw. Drehfunktion ausgestattet. Teilweise sind Unter- und Oberlichter als Festverglasung geplant.
Kellerfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kippfunktion. Die Fenster im Hobbyraum zum Lichtgraben werden wie im EG ausgeführt.

8. Fensterbänke

Innenfensterbänke	Gussmarmor 1,5 cm dick (oder gleichwertig); Bad und WC werden gefliest.
Außenfensterbänke	Aluminium, EV 1 Optik

9. Sonnenschutz

Fenster im EG und OG	Außenseitig Rollläden aus Kunststoff, elektrisch betrieben, Farbgebung nach Wahl des Bauträgers
Treppenhausfenster	Ohne Sonnenschutz
Rollladenkästen	In Massivwänden Einbaurolladenkästen In Dachgauben Vorbaurolladenkästen

10. Türen

Hauseingangstüre	Hochwertige Aluminium-Haustüre mit Edelstahlbeschlag und Lichtausschnitt, inkl. RAL-Montage
Innentüren	Designfurnierte Röhrenspan-Türelemente, Edelstahlgriff nach Mustervorlage, Gäste-WC und Bad erhalten eine WC-Garnitur.

11. Trockenbau

Die Sparrenlage im Dachgeschoss wird raumseitig mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Sparrenzwischenräume werden mit Zwischensparrendämmung nach EnEV-Berechnung ausgeführt.

Die Decke zum Spitzboden wird als gedämmte Gipskartondecke ausgeführt. Auf der Zangenlage im Dachgeschoss werden vollflächig Holzfaserverleimplatten (OSB) verlegt. Zugang vom DG Flur in den Spitzboden mittels einer Einschubtreppe.

Die Verkleidung der Vorwandinstallationswände in den Badezimmern und Gäste-Bädern erfolgt in Trockenbauweise, ebenso die Verkleidung von Fallleitungen und Entlüftungsleitungen im EG und DG.

12. Lüftung

Für den Feuchteschutz wird eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung für jedes Haus projektiert und eingebaut.

13. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt unter Beachtung der VDE-Bestimmungen, der Leitungsanlagenrichtlinie sowie den technischen Anschlussbedingungen des Versorgungsunternehmens.

Leitungsführung, Schalter und Steckdosenleitungen in den Wohngeschossen unter Putz, im Technikbereich sowie an den Stahlbetonwänden im Keller auf Putz.

Der Elektroverteiler mit Sicherungsautomaten sowie die Zähler werden im Haustechnikraum installiert. Zusätzlich wird im Haus 1 ein Zähler/Zwischenzähler für die Gemeinschaftsflächen installiert. Die Kosten des Allgemeinstroms sind anteilig auf die Häuser aufzuteilen.

Ein Fundamenterder einschl. der Anschlussfahnen wird eingebaut, Ausgleichsleitungen gem. VDE 0100 und 0190, Verbindung über eine Potentialausgleichschiene.

Schalter und Steckdosen Schalterprogramm der Firma

Busch-Jäger, Serie Balance SI, Farbe alpinweiß oder Berker S1, Farbe polarweiß glänzend oder gleichwertig

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG wird im Technikraum hergestellt. Für Fernsehen wird nach Wahl des Bauträgers ein Kabelanschluss oder eine Satellitenanlage (Astra) installiert.

Unvernetzte Rauchwarnmelder werden gemäß BayBo installiert.

Alle Aufenthaltsräume sowie das Badezimmer sind über ein Raumthermostat einzeln steuerbar.

Kellerraum	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass UPFR 1 x Steckdose 1-fach UPFR
Technikraum:	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass UPFR 1 x Steckdose 1-fach UPFR 1 x Steckdose für Waschmaschinen 1 x Steckdose für Trockneranschluss
Hobbyraum	1 x Ausschaltung mit 2 Deckenauslässen 5 x Steckdosen 1 x LAN-Netzwerkdose 1-fach 1 x Antennenanschluss SAT/ TV/ Radio
Eingangsbereich	1 x Kreuzschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass 1 x Steckdose
Abstellraum	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 x Steckdose
Gäste-WC	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 x Ausschaltung mit 1 Wandauslass 1 x Steckdose
Küche	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 9 x Steckdose 1 x Steckdose für Spülmaschine (separate Absicherung) 1 x Herdanschlussdose (separate Absicherung)
Wohnen / Essen	1 x Kreuzschaltung mit 3 Deckenauslässen 9 x Steckdose 1 x LAN-Netzwerkdose 1-fach 1 x Antennenanschluss SAT/ TV/ Radio 1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
Terrasse	1 x Kontrollausschaltung mit 1 Decken-/Wandauslass 1 x Steckdose 1-fach UPFR über Kontrollschalter
Schlafzimmer	1 x Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass 7 x Steckdose 1 x LAN-Netzwerkdose 1-fach 1 x Antennenanschluss SAT/ TV/ Radio 1 x Telefonanschluss
Kinderzimmer	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 5 x Steckdose 1 x LAN-Netzwerkdose 1-fach 1 x Antennenanschluss SAT/ TV/ Radio 1 x Telefonanschluss
Badezimmer	1 x Serienschalter mit 1 Wandauslass und 1 Deckenauslass 2 x Steckdose
Spitzboden	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 x Steckdose 1-fach
Außenbeleuchtung	Beleuchtung am Hauseingang mit Bewegungsmelder
Flur Keller / Treppe KG-EG	1 x Wechselschaltung mit 2 x Schalter 1 x Deckenauslass und 1 x Wandauslass
OG Flur / Treppe EG-OG	1 x Kreuzschalter mit 3 x Schalter 1 x Deckenauslass und 1 Wandauslass 1 x Steckdose

14. Heizung und Warmwasserversorgung

Es kommt für jedes Haus eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Ausführung. Aufstellung im Außenbereich.

Warmwasserspeicher wird im Haustechnikraum aufgestellt.

Alle Aufenthaltsräume, Flure, Bad und WC werden durch Fußbodenheizung beheizt. Abstellraum, Kellerraum und Technikraum sind unbeheizt.

Das Badezimmer im Obergeschoß erhält zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper.

Die Wasserzähler werden im Haustechnikraum installiert.

15. Sanitärausstattung

Die Rohinstallation erfolgt nach der Wasseruhr mit Feinfilter und Druckminderer. Für die Kalt- und Warmwasserleitungen werden Metall- oder Kunststoffrohre verarbeitet. Die Leitungen werden mit der energetisch erforderlichen Dämmung versehen. Die Fall- und Abflussleitungen werden aus Hart-PVC Rohren, entsprechend schalldämmend, verlegt.

Die im Kaufplan bindend dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Bädern sowie in den WCs sind im Kaufpreis enthalten. Änderungen sind soweit technisch möglich mit dem Bauträger gegen möglichen Aufpreis rechtzeitig abzustimmen.

Die Standardfarbe für Keramikteile ist weiß. Die nachfolgend aufgelisteten Sanitärausstattungsgegenstände geben den bei Drucklegung festgelegten Standard wieder, können jedoch liefer- bzw. herstellungsbedingt durch gleichwertige Produkte ersetzt werden. Technisch notwendige Änderungen liegen im Ermessen des Bauträgers und sind deshalb möglich.

Hauptbadezimmer

Badewannenanlage	Serie Vigour derby, Acryl Mittelablaufwanne ca. 180 x 80 cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Wannenzulauf mittig, Farbset Badebatterie verchromt UP, Handbrause mit Schlauch und Halter, verchromt.
Waschbecken	Serie Vigour derby, Waschtisch 60 x 48 cm weiss, Einhand-Waschtischbatterie Serie Vigour derby verchromt, ein Handtuchhalter Serie Vigour derby 450 mm verchromt.
Duschanlage	Serie Dallmer+Vigour, Duschrinne Dallmer CeraWall individual 1100 mm, Abdeckung Edelstahl matt. Serie Vigour derby Farbset Brausebatterie verchromt UP, Serie Vigour derby Brausegarnitur mit Stange 90 cm und Handbrause verchromt. Duschabtrennung in Echtglas.
WC-Anlage	Serie Vigour derby, Wand-Tiefspül-WC Serie Vigour derby basic ohne Spülrand, sichtbare Befestigung, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Abdeckplatte Sigma 1 für Spülkasten, Papierrollenhalter Serie Vigour derby style ohne Deckel.

Gäste-WC

Waschbecken	Serie Vigour derby, Handwaschbecken 45 x 35 cm weiß, Einhand-Waschtischbatterie-derby XS Piccolo, ein Handtuchhalter Serie Vigour derby.
350 mm.	
WC-Anlage	Serie Vigour derby, Wand-Tiefspül-WC Serie Vigour derby basic ohne Spülrand, sichtbare Befestigung, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Abdeckplatte Sigma 1 für Spülkasten, Papierrollenhalter Serie Vigour derby style ohne Deckel.

Küche

2 x Eckventil ½ " chrom

1 x WAS-Eckventil ½ " chrom mit Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine

Küchenpläne sind vom Kunden mit dem Bauträger rechtzeitig abzustimmen und freizugeben. Ausgangspunkt sind die Anschlüsse der Spüle. Küchenabzugshauben sind nur mit Umluft möglich.

Freibereich

An der Terrasse wird ein frostsicherer Wasseranschluss installiert.

16. Estrich

Zementestrich auf Trittschalldämmung in allen Räumen

17. Bodenbeläge

Küche, Windfang, Gäste-WC, Abstellraum, Bad

Fliesen oder Steinzeug, Format 30x60 cm, Sockel werden aus der Bodenfliese geschnitten.

Alle Fliesen können in einem vom Bauträger angegebenen Fliesenfachhandel, bis zu einem Materialwert von brutto 35,00 €/qm ausgewählt werden.

Fliesenverlegungen wie römischer Verband-Diagonalverlegung, Edelstahlschienen, Mosaikverlegung, Bordüren, großformatige Fliesen ab 30x60 cm sowie Bodenfliesen als Wandfliesen können Mehrpreise verursachen. Diese sind nach Angebot mit dem Fliesenleger abzurechnen. Sockel werden aus den jeweiligen Bodenfliesen geschnitten und verarbeitet.

Wohn- u. Esszimmer, Zimmer und Flur im Obergeschoß

Parkett Monopark Eiche 15 mvs, Format 470 x 70 x 9,6, Nuttschicht ca. 3mm, 2-Schicht Parkett vollflächig verklebt oder gleichwertig, Sockelleiste Holz Eiche oder weiße Sockelleiste.

Alternativ Vinylboden, Gerflor Creation 30, Sockel aus Vinylboden geschnitten oder weiße Sockelleiste.

Hobbyraum, Keller und Technikraum, Kellerflur

Vinylboden, Gerflor Creation 30, Sockel aus Vinylboden geschnitten oder weiße Sockelleiste.

Die Möglichkeit einer alternativen Ausführung für Vinylboden und Parkett bis zu einem Materialwert von brutto 35,00 €/qm ist gegeben. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass bei Format- oder Materialabweichung Mehrkosten durch das Verlegen entstehen können.

18. Innenputz und Wandbeläge

Alle gemauerten KG Wände in den Nutzräumen erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

Alle Wohnraumwände sowie der Hobbyraum werden mit Gipsputz in Oberflächenqualität Q2 geglättet ausgeführt.

Die Badezimmer und Gäste-WCs werden mit Kalkzementputz auf Schnellputzschiene sowie mit Reibeputz über den Fliesenspiegeln ausgeführt.

Bäder und WC's werden entweder raumhoch gefliest, Format 30x60 cm oder verputzt mit Übergangs- und Eckschienen aus Kunststoff.

Alle Fliesen können in einem vom Bauträger angegebenen Fliesenfachhandel, bis zu einem Materialwert von brutto 35,00 € ausgewählt werden.

Fliesenverlegungen wie römischer Verband-Diagonalverlegung, Edelstahlschienen, Mosaikverlegung, Bordüren, großformatige Fliesen ab 30x60 cm sowie Bodenfliesen als Wandfliesen können Mehrpreise verursachen. Diese sind nach Angebot mit dem Fliesenleger abzurechnen. Sockel werden aus den jeweiligen Bodenfliesen geschnitten und verarbeitet.

19. Malerarbeiten

Die Wände im KG, EG, und DG werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Betongeschossdecken im EG, Hobbyraum und Kellerflur werden tapeziert und weiß gestrichen.

Die Decken im DG werden in Q2-Qualität gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Betondecken in den Kellerräumen werden weiß gestrichen.

20. Außenputz

Wärmedämm-Verbundsystem gemäß der Energiebedarfsberechnung im KfW-Standard Effizienzhaus 55

Oberputz als Silikatputz, Farbgebung weiß oder hellgetönt nach Wahl des Bauträgers, Körnung 2 mm

21. Schlosserarbeiten

Geländer an den bodentiefen Fenstern und im Außenbereich aus verzinktem Flachstahl.

22. Terrassen, Wege und Garten

Auf den Terrassen werden Betonplatten mit gestrahlter Oberfläche, Format 40/40 cm, verlegt. Es werden drei Farbmuster zur Auswahl gestellt.

Die Wege werden mit Betonsteinpflaster und Blockstufen nach dem Freiflächenplan ausgeführt.

Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen werden mit Humus aufgefüllt.

Ersatzpflanzungen lt. Baugenehmigung werden vorgenommen.

23. Gemeinschaftsbereich

Die Außenanlagen werden nach dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan ausgeführt.

Beleuchtung der Gemeinschaftsfläche über Bewegungsmelder nach Angaben des Bauträgers.

Carportanlage nach Statik, Stahlkonstruktion verzinkt, Blecheindeckung.

Eine abschließbare Außensteckdose pro Carportstellplatz.

Mülleinhausung mit ca. 1,2 m hohen Sichtschutzelementen.

Ersatzpflanzungen lt. Baugenehmigung werden vorgenommen.

24. Sonstiges

Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen enthalten Angaben über Bauart, Bauteile, Baustoffe und evtl. Maßangaben. Diese gelten für den Herstellungsvorgang und -ablauf bis zur fertigen Leistung unter Zugrundelegung der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der gesetzlichen und/oder behördlichen Vorschriften als vereinbart.

Die Abstimmung der äußeren Gestaltung erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Die dabei getroffenen behördlichen Festlegungen sind für beide Vertragspartner verbindlich.

Die in dieser Baubeschreibung angegebenen Materialpreise entsprechen den Listenpreisen in einschlägigen Fachgeschäften. Gutschriften für Eigenleistungen müssen vor Arbeitsbeginn schriftlich vereinbart sein, die Gutschriftsbeträge betreffen dann immer Material und Arbeitslohn.

Alle in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel) dienen lediglich der räumlichen Darstellung (Möblieringsideen) und sind somit kein Lieferbestandteil, ausgenommen der Sanitärgegenstände in Bad und WC. Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung / sonstigen Zeichnungen und der Baubeschreibung ist generell die notarielle Baubeschreibung maßgebend.

Zum Teil resultieren die Größen der WCs aus der Optimierung des Gesamtgrundrisses und entsprechen daher nicht immer der jeweiligen DIN-Norm, welche größere Abstände zwischen den Sanitär-Gegenständen bzw. zwischen Gegenstand und Wand vorsieht. Der Gebrauch der Sanitärgegenstände ist trotzdem möglich.

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege. Generell gilt dies für alle technischen Einrichtungen und mechanisch bewegten Teile, aber auch für dauerelastische Fugen. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt nach Besitzübernahme dem Käufer, bzw. beim Gemeinschaftseigentum der WEG. Hier wird empfohlen, Wartungsverträge (z.B. für Heizungsanlage, Hebeanlagen, Lüftungsanlagen sowie Dachinspektion) abzuschließen. Wir weisen darauf hin, dass nur mit bestehenden Wartungsverträgen die Gewährleistungsfristen garantiert werden können.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Baukörpers über die Bezugsfertigkeit hinaus andauert, sodass für eine stets gute Belüftung aller Räume im ersten Jahr nach dem Einzug zu sorgen ist.

Immer dort, wo massives Holz (= Naturprodukt) verarbeitet wird, sind Farbabweichungen und unterschiedliche Maserungen nicht zu vermeiden.

Je nach Verkaufsstand und Erfordernis des Baufortschritts kann es sein, dass einzelne Bemusterungen durch den Bauträger bereits vorgenommen werden müssen.

Reduzierungen der Wohnfläche, die durch Grundrisswünsche der Käufer durch nachträglich eingezogene Wände entstehen, können nicht im Kaufpreis berücksichtigt werden.

Die Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie die Bauwesenversicherung werden von der New Modern Living Bauträger GmbH abgeschlossen.