

Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau von 14 ETW in Katzwang, Goldmarktstr. 10

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 Gebäudeenergiegesetz-Berechnungsnachweis als KfW-Effizienzhaus 40eE
- Bauleitung bis zur Übergabe
- Kontrolle der Baugrube und Schnurgerüst
- Bauwasser und Baustrom für die gesamte Bauzeit
- Elektro-, Wasser-, Gas-, Telefon- und Kanal-Hausanschlüsse

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.

Das anfallende Oberflächenwasser wird zur Versickerung in eine Rigole geleitet.

Sämtliche Kanalrohre und Formstücke werden in Kunststoffmaterial ausgeführt, Leitungsstärke 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.

Die Balkonplatten werden als Betonfertigteile hergestellt.

4. Maurerarbeiten

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

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände gemauert mit 24,0 er KS-Steinen nach statischer Berechnung.

5. Zimmermann- und Dachdeckerarbeiten

Zimmermannmäßige Holzkonstruktion als Pfettendach nach Statik.

Dämmung des Dachstuhles mit Zwischensparrendämmung und Unterdeckplatten im Wohnbereich nach ENEV-

Berechnung.

Dacheindeckung mit Dachsteinen nach Wahl des Bauträgers in anthrazit.

Es werden die notwendigen Schneefanggitter angebracht und für den Kaminkehrer die notwendigen Trittroste.

Die Dachuntersichten werden mit Holz vertäfelt.

6. Spenglerarbeiten

Regenrinnen, Fallrohre, Kamineinblechung (Haus A) und Dachanschlüsse werden aus Titanzinkblech ausgeführt.

7. Fenster

Fenster im EG, 1.+2.OG	Kunststofffenster und -türen 3-fach isolierverglast, außen anthrazit und innen weiß, inkl. RAL Montage. Die Öffnungsflügel werden mit Dreh-Kipp- bzw. Drehfunktion ausgestattet. 3-teilige Fenster- bzw. Balkontüren werden mit einem feststehenden Element ausgeführt. Teilweise sind Unter- und Oberlichter als Festverglasung geplant.
Dachflächenfenster:	Klapp-Schwing-Fenster aus Kunststoff mit Holzkern und 45 Grad Öffnungswinkel. Innen weiß, außen Aluminium, einbrennlackiert grau.
Kellerfenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kippfunktion.

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, 1.+ 2. OG	Außenseitig Rollläden, elektrisch betrieben über Handtaster in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Fenster; Farbgebung und Material nach Wahl des Bauträgers
Treppenhausfenster	Ohne Sonnenschutz
Rollladenkästen	In Massivwänden Einbaurolladenkästen In Dachgauben Vorbaurolladenkästen
Dachflächenfenster	Elektro-Rollläden außen inkl. Funk-Wandschalter

10. Türen

Hauseingangstüre	Hochwertige Aluminium-Haustüre mit Edelstahlbeschlag und Lichtausschnitt, inkl. RAL-Montage
Innentüren	Innentüre mit Röhrenspannplatte, weiß deckend, Edelstahlgriff Hoppe Amsterdam 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. Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine Einschubtreppe in der jeweiligen Wohneinheit.

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

Die Zwischenwände werden als Metallständerwände mit GKP Beplankung und Dämmung entsprechend schalltechnischer Anforderungen ausgeführt.

12. Lüftung

Für jede Wohneinheit wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gemäß ENEC-Angabe projektiert und eingebaut. Bäder und WCs ohne Fenster erhalten eine Lüftung mit Nachlaufrelais.

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.

Verteiler und Sicherungsautomaten in den Wohnungen. Die Messung der Wohnungen sowie der gemeinschaftlichen Flächen erfolgt zentral im Hausanschlussraum.

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 Haustechnikraum hergestellt.

Für Fernsehen wird eine Satellitenanlage (Astra) installiert.

Angemietete Rauchmelder werden in jeder Wohnung nach Vorschrift angebracht.

Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält ein Leerrohr vom Technikraum zum Stellplatz, ebenso eine Steckdose 1-fach auf Putz verlegt.

Flur	2 x Taster mit 1 Decken-/Wandauslass 1 x Steckdose
Abstellraum	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 x Steckdose
WC	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 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	2 x Ausschaltung mit 2 Deckenauslässen 9 x Steckdose 1 x Homewayanschlussdose mit TV/Netzwerk/Telefon 1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
Terrasse/Balkon/Loggia	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 Homewayanschlussdose mit TV/Netzwerk/Telefon
Kinderzimmer	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 5 x Steckdose 1 x Homewayanschlussdose mit TV/Netzwerk/Telefon
Bad	1 x Serienschalter mit 1 Wandauslass und 1 Deckenauslass 2 x Steckdose 1 x Steckdose für Handtuchheizkörper
Spitzboden	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass 1 x Steckdose 1-fach
Türsprechanlage	In jeder Wohnung wird eine Video-Gegensprechanlage mit Verbindung zur Hauseingangstüre bzw. zum Briefkasten installiert, zusätzlich vor jeder Wohnungstüre ein Klingeltaster vorgesehen.
Kellerraum	1 x Ausschaltung mit 1 Deckenauslass UPFR

	1 x Steckdose 1-fach UPFR
Waschraum	1 x Steckdose für Waschmaschinen
	1 x Steckdose für Trockneranschluss

14. Heizung und Warmwasserversorgung

Die Wohnanlage erhält für die Erzeugung des benötigten Wärmebedarfs (Heizung und Warmwassererzeugung) eine Hybridheizung bestehend aus einer Luft-Wärmepumpe (Außenaufstellung) und einem Gasbrennwertkessel. Die Wärmepumpe deckt die Hausheizung ab. Der Gasbrennwertkessel unterstützt anteilig die Warmwasserbereitung.

Das Trinkwarmwasser wird in der Heizung bedarfsgerecht über einen Wärmetauscher in einer Frischwasserstation integriert bereitgestellt. Es wird kein Trinkwasser gespeichert.

Alle Räume der Wohnungen werden durch Fußbodenheizung mit Raumthermostatsteuerung beheizt. Ausnahme stellen Flure dar, die bei Aktivierung der übrigen Räume automatisch mit beheizt werden. Abstellräume und Speisekammern sind unbeheizt.

Die Badezimmer erhalten zusätzlich einen formschönen, rein elektrisch betriebenen Handtuchheizkörper

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 Wasserzählung erfolgt über die Zähler der jeweiligen Wohnung. Für jede Wohnung wird eine angemietete, verbrauchsabhängige Messeinrichtung für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Zu diesem Zweck werden an den Versorgungsschächten bzw. Vormauerungen sichtbar verchromte Unterputzwasserzähler für Kalt- und Warmwasser nach Angabe des Bauträgers angebracht. An den Waschmaschinenanschlüssen ist ebenfalls eine angemietete Kaltwassermesseinheit angebracht.

Die im Kaufplan bindend dargestellten Einrichtungsgegenstände in den Bädern sowie in den WCs sind im Kaufpreis enthalten.

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 Vigour derby, Duschwanne Mineralguss weiß 120x80x3,2 cm, Ablauf längsseitig mittig. Die alternative Ausführung einer bodengleichen Dusche mit Duschrinne ist im 1. OG sowie im 2. OG als Sonderwunsch möglich. Serie Vigour derby Farbset Brausebatterie verchromt UP, Serie Vigour derby Brausegarnitur mit Stange 90 cm und Handbrause verchromt. Duschaabtrennung 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 vom Bauträger freizugeben. Ausgangspunkt sind die Anschlüsse der Spüle. Küchenabzugshauben sind nur mit Umluft möglich.

Freibereich

An den einzelnen Terrassen im Erdgeschoss wird je Wohnung ein frostsicherer Wasseranschluss installiert.

16. Estrich

Zementestrich auf Trittschalldämmung in allen Räumen sowie in den Kellerräumen und Treppenhaus.

17. Bodenbeläge

Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum

Fliesen: Feinsteinzeug in der Farbe Sand, Ivory, Grey, Format 30x60 cm. Sockel werden aus den jeweiligen Bodenfliesen geschnitten und verarbeitet.

Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder- und Bürozimmer sowie die Flure

Parkett Weitzer WP350 / Monopark Eiche Object mvs, Format 470 x 70 x 9,6, Nuttschicht ca. 3mm, 2-Schicht Parkett vollflächig verklebt oder gleichwertig, Sockelleisten Eiche 18 x 40 mm abgeschrägt.

Alternativ Vinylboden, Gerflor Creation 30, Sockel Hartschaumsockelleisten Bolta weiß, Höhe 60 mm

Im Treppenhaus werden die Tritt- und Setzstufen sowie die wandseitigen Sockelleisten mit Fliesen belegt.

18. Innenputz und Wandbeläge

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

Alle Wohnraumwände werden mit Gipsputz in Oberflächenqualität Q2 geglättet ausgeführt.

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

Bäder und WC's werden bis zu einer Höhe von 1,20m gefliest, im Duschbereich raumhoch.

Fliesen: Feinsteinzeug in der Farbe Sand, Ivory, Grey, Format 30x60 cm.

Bei Vormauerungen wird die Fliese auf Sichtkante verlegt.

19. Malerarbeiten

Die Wände im Kellerbereich (mit Ausnahme der Tiefgarage), EG, 1.OG und DG werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Betongeschossdecken im EG und 1. OG werden mit Malervlies tapeziert und weiß gestrichen.

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

Die Betondecken in den Kellerräumen werden weiß gestrichen.

Der Estrich der Kellerräume, mit Ausnahme der Tiefgarage, wird gestrichen.

20. Außenputz

Wärmedämm-Verbundsystem gemäß der Energiebedarfsberechnung.

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

21. Schlosserarbeiten

Geländer im Außenbereich (Balkone und Fenstertüren) aus verzinktem Flachstahl in anthrazit.

Treppenhausgeländer grundiert und in anthrazit gestrichen. Handlauf aus Stahl verzinkt, Edelstahl oder Holzhandlauf nach Wahl des Bauträgers.

22. Aufzugsanlage

Haus A und B erhalten je einen Personenaufzug mit Kabineninnenmaß vom Untergeschoss/Tiefgarage bis zum Dachgeschoss.

23. Kellertrennwände

Teilweise gemauert bzw. Metallkonstruktion mit Holzlattung.

24. Briefkastenanlage

Sowohl Haus A wie auch Haus B erhalten je eine freistehende Briefkastenanlage in anthrazit mit einem Briefkasten für jede Wohnung sowie eine Gegensprechanlage mit Color-Videokamera im Hauseingangsbereich. Je Wohnung 2 Briefkastenschlüssel.

25. Zentralschließanlage

Wohnungsschlüssel als Zentralschlüssel für sämtliche Schließzylinder der allgemein zugänglichen Bereiche in der Wohnanlage (ausgenommen Technikraum); je Wohnung 5 Schlüssel.

26. Tiefgarage

Das Tiefgaragentor wird in verzinkter Ausführung mit luftdurchlässigem Sickenlochblech mit Elektroantrieb und Kettenzug ausgeführt. Die Bedienung erfolgt innen mit einem Zugschalter sowie außen über einen Schlüsselschalter, geregelt über eine Ampelsteuerungsanlage. Pro Tiefgaragenstellplatz wird ein Funkhandsender zur alternativen Bedienung bereitgestellt.

Die Be- und Entlüftung der Garage erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise. Einmal über zwei Lüftungsschächte (im Bereich der Gartenanteile von Wohnung A3, B1 und B2) und zum anderen über die offenen Garagentorsegmente.

27. Balkon- und Terrassenbeläge sowie Sondernutzungsrechte

Auf den Balkonen und Terrassen werden Betonplatten mit gestrahlter Oberfläche, Format 40/40 cm, z.B. Firma KANN Serie Fiori oder gleichwertig nach Vorgabe des Bauträgers verlegt.

Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen werden mit Humus aufgefüllt.

Ersatzpflanzungen lt. Baugenehmigung werden vorgenommen.

28. Gemeinschaftsbereich

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen werden nach dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan ausgeführt.

Beleuchtung der Gemeinschaftsfläche über Bewegungsmelder nach Angaben des Bauträgers

29. 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.

Die Berücksichtigung von Sonderwünschen des Käufers liegt im Ermessen des Verkäufers. Diese müssen dem Verkäufer schriftlich mitgeteilt und von ihm genehmigt werden. Als Voraussetzungen hierfür gelten, dass der Baufortschritt hierdurch nicht verzögert wird und sich der Käufer mit den Mehr- oder Minderbeträgen sowie deren Abrechnung einverstanden erklärt hat. Im Hinblick auf beauftragte Sonderwünsche, die durch ein Subunternehmen ausgeführt werden, wird durch den Bauträger eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 10 % auf den Auftragswert des Subunternehmens für den erhöhten Koordinationsaufwand sowie das erhöhte

Gewährleistungsrisiko erhoben.

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.