

Twin-Houses A3

Baubeschreibung Stand 18.04.2019

Neubau von 2 hochwertigen Doppelhaushälften in
Stadtbergen/Leitershofen, Ackerweg 3,

Legende

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich erwähnt, sind Vorschläge des Architekten und in unserem Leistungsumfang nicht enthalten. Dies gilt auch bezüglich der Außenanlagengestaltung nebst Bepflanzung.

Bei den Architekturillustrationen im Prospekt handelt es sich um unverbindliche, freie künstlerische Darstellungen.

Alle Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.

Allgemeines/Hinweise

Sind in der Baubeschreibung Ausführungsvarianten („oder“, „bzw.“, „alternativ“) vorgesehen, können wir frei entscheiden, welche Variante ausgeführt wird (Wahlschuld). Gleches gilt für Leistungen, die mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ versehen sind.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die tatsächlich vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte. Der Ausführung liegen die zur Zeit des Kauf-Vertragsabschlusses gültigen Vorschriften zugrunde.

Soweit diese Baubeschreibung und die Vertragspläne keine Detailangaben enthalten, bestimmen wir die Leistung nach billigem Ermessen. Die Gestaltung, insbesondere die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Planers. Konstruktive oder technische Änderungen, die keine Wertminderung darstellen oder aufgrund behördlicher Auflagen auszuführen sind, bleiben vorbehalten.

Zur Anwendung kommt die Energieeinsparverordnung EnEV 2016. Das Gesamtkonzept des Objekts entspricht einem KfW Energieeffizienzhaus 55.

Durch den Betrieb einer Dunstabzugshaube mit Mauerrohrdurchführung kann die Funktion der Lüftungsanlage beeinträchtigt werden. Wir empfehlen als Alternative eine Umluft-Dunstabzugshaube.

Durch die Keller laufen teilweise technische Installationsleitungen und -schächte an Wänden und Decken, welche die Stellmöglichkeit beeinträchtigen können. Hinweis: Die Kellerräume sind zumindest in den ersten Jahren aufgrund der restlichen Baufeuchte nicht geeignet zur Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände. Auch nach Austrocknung des Gebäudes kann es im Keller während der Sommermonate zu erhöhter Luftfeuchtigkeit kommen. Dies ist bei der Nutzung zu beachten. Das Gebäude wird gereinigt übergeben. Eine Feinreinigung durch den Käufer kann trotzdem noch erforderlich werden

Grundstückserschließung

Die Zufahrt erfolgt über eine fertig ausgebaute Straße. Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen: Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Kabelanschluss und Glasfaser (Telefon/Internet).

1.1 Erdarbeiten

1.2

Abheben des Mutterbodens im notwendigen Bereich mit seitlicher Lagerung getrennt nach Bodenarten. Ausheben der Baugrube bzw. der Fundamente und seitliches Lagern des Aushubmaterials zur späteren Hinterfüllung des Arbeitsraumes. Abfahren des überschüssigen Bodens. Verfüllung der Baugrube mit lagenweiser Verdichtung. Einbau des zwischengelagerten Oberbodens und Grobplanie des Mutterbodens.

1.2 Kanalarbeiten

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen im Trennsystem nach DIN bzw. nach örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leistungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt. Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen aus PP, Typ KG 2000 bis zum Kontrollschacht und weiter an das örtliche Kanalnetz. Regenstandrohre bis auf Sockelhöhe aus Guss. Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher Erfordernis. Falls notwendig werden Drainageleitungen mit Kiespackung und Vlies um das Haus verlegt.

2. Rohbauarbeiten

2.1 Fundamente und Bodenplatten

Die Gründung der Bodenplatten und Fundamente erfolgt auf tragfähigem Baugrund, die Überprüfung erfolgt mittels dynamischer Plattendruckversuche. Die Kellerbodenplatte wird zum Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit in WU-Beton und mit der erforderlichen Bewehrung zur Rissebeschränkung ausgeführt. Die Wärmedämmung erfolgt unter der Bodenplatte mit einer mind. 12cm starken druckfesten XPS-Dämmung nach statischer Berechnung mit einer Wärmeleitfähigkeit von max. 0.040W/(mK). In die Bodenplatte wird ein Fundamenteerde nach DIN 18014 eingebaut.

2.2 Wände

Kellergeschoß

Die Kelleraußenwände werden mittels werksmäßig herstellter Doppelwandplatten incl. Ortbetonergänzung erstellt. Auch diese Bauteile sind als wasserundurchlässige Konstruktion ausgeführt. Die Abdichtung der Plattenstöße erfolgt zusätzlich durch den Einbau von Fugenblechen in den horizontalen und vertikalen Fugen bzw. von Dehnfugenbändern im Bereich der Gebäudetrennfugen. Zusätzlich werden die Fugen auf der Außenseite mit Bitumendickbeschichtung verschlossen. Die Wärmedämmung im Bereich der Außenwände wird mit Perimeterdämmung XPS mit der Dicke von 14cm und einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0.035W/(mK) hergestellt. Alle gemauerten Wände im Keller erhalten unter und über der ersten Steinreihe eine Bitumen-Mauersperrbahn. Alle Kellerfenster erhalten

einen Kunststofflichtschacht aus glasfaserverstärktem Polyester mit Gitterabdeckung und Rostabhebesicherung.

EG bis DG: Die Außenwände werden aus Ziegelmauerwerk nach den statischen Erfordernissen errichtet. Die Ausführung der Haustrennwände erfolgt mit Ziegelmauerwerk oder in Beton.

Tragende Innenwände ebenfalls mit Ziegelmauerwerk oder Beton gemäß Statik, nichttragende Innenwände in Gips- oder Ziegelwandbauplatten.

In Sonderfällen können nichttragende Innenwände auch als Trockenbausystemwände ausgeführt werden. Installationswände werden als Systemwände ausgeführt.

Die Außenwände werden überwiegend in Massivbauweise mit 36,5 cm starken, wärmedämmenden Außenwandziegeln (Wärmeleitzahl 0,08W/mK) ohne zusätzliche Außendämmung errichtet.

2.3 Geschoßdecken

Die Geschoßdecken sind aus Stahlbeton als Filigrandecken mit Ortbetonergänzung beziehungsweise komplett in Ortbeton nach statischer Berechnung gefertigt.

2.4 Fußbodenaufbau

Kellergeschoß

druckfeste Perimeterdämmung, nach EnEV 2016 und statischer Berechnung mit einer Stärke von mind. 12cm und einer Wärmeleitfähigkeit von max. 0.040W/(mK)• Stahlbeton-Bodenplatte; EG bis DG massive Stahlbetondecke schwimmender Zementestrich auf Trittschall bzw. Ausgleichsdämmung Bodenbeläge nach Bauträgermuster (s. 10.1; im OG je nach Ausbaustufe)

2.5 Treppen

Die Treppen bestehen aus massiven Fertigteil-Treppenläufen aus Stahlbeton vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß. Die Untersichten sind gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen..

2.6 Hinweise zum Schallschutz

Der Schallschutz in Gebäuden hat große Bedeutung für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner. Daher bieten wir den erhöhten Schallschutz nach DIN 4109. Vertraglich wird der Schallschutz nach aktueller DIN 4109-1: 2018-01 zugesichert.

Die angegebenen Werte gelten zum Schutz der Aufenthaltsräume durch z.B. Geräusche aus fremden Räumen wie Sprache, Musik, Gehen, Stühle rücken Hingegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen wie z.B. Heizungen; und gegen Außenlärm wie z.B. Verkehrslärm, Nutzergeräusche wie lautes Türknallen, lautes Schließen des WC-Deckels, laute Musik, Veranstaltungen, das Abstellen von

Gegenständen in Wandregalen, Wandnischen oder Abmauerungen usw. sind nicht Bestandteil der Bestimmungen. Es ergibt sich die Notwendigkeit, der gegenseitigen Rücksichtnahme.

3. Wand- und Deckenbehandlung

Außen

Das Mauerwerk erhält einen mineralischen, faserarmierten Kalk-Zement-Leichtputz mit vollflächiger Gewebearmierung. Zusätzlich wird ein mineralischer Oberputz mit Scheibenputzstruktur, Körnung 2-3 mm aufgebracht. Abschließend werden die Flächen mit einem einmaligen Anstrich aus Silikonharzfarbe versehen. Die Farbgestaltung erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

Innen

Auf allen Innenwänden in den Wohnebenen und Treppenaufgängen wird ein einlagiger Kalkgipsputz als Filzputz aufgetragen, im Bereich der Bäder ein Kalkzementputz. Die Putzstärken betragen ca. 1,5 cm. Betondecken in den Wohnebenen werden mit gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

4. Spenglerarbeiten / Schlosserarbeiten

Die Handläufe im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgeführt. Alle Verblechungen an Dach und Fassade werden aus Titanzinkblech, hergestellt, wo erforderlich werden Edelstahlbleche verwendet. Die Stahlbauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und lackiert oder pulverbeschichtet bzw. ebenfalls in Edelstahl ausgeführt. Die Dachentwässerung erfolgt als außenliegende Entwässerung über Dachrinnen, Abläufe und Fallrohre.

Der Eingangsbereich erhält ein Glasvordach mit Stahlunterkonstruktion und Klarglaseindeckung

5. Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Dachstühle werden in Nadelholz und Brettschichtholz nach statischer Erfordernis erstellt. Abschließende Decken über Wohngeschossen können auch als Stahlbetondecken ausgeführt werden.

Geneigte Dächer erhalten eine Eindeckung aus grauen od. roten Dachsteinen auf Lattung, Konterlattung und, wo erforderlich, winddichter Unterspannbahn.

Als Wärmedämmung werden Dämmschichten aus mineralischen Dämmstoffen, Dicke und Wärmeleitgruppe nach Detail und gemäß Berechnung vorgesehen.

6. Dachgeschoß

6.1 Standard

Vollständig ausgebaut inklusive Bodenbeläge, Fußbodenheizung und Versorgungsleitungen für einen späteren Badausbau.

6.2 Ausbauvariante

Optional besteht die Möglichkeit gegen Mehrkosten ein zusätzliches Duschbad im Dachgeschoß einzubauen.

7. Terrasse EG

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten 40 x 60 cm, der Marke Lithonplus Pasand oder gleichwertig, Farbton „bianco“ und „graphit“. Die Verlegung erfolgt auf Splittbett.

8. Fenster

Alle Fensterelemente wie auch die Terrassentüren sind aus Kunststoff, und somit nahezu wartungsfrei. Durch das Mehrkammersystem werden sehr gute Isolations- und Festigkeitswerte erreicht. In Verbindung mit einer 3-Scheiben-Isolierverglasung erreichen die Fensterelemente einen sehr niedrigen Wärmedurchgangskoeffizienten (UW-Wert) von etwa 0,85 W/m²K. Die Kellerfenster erhalten ebenfalls 3-Scheiben-Isolierverglasungen. Alle Fenster entsprechen der DIN 18033:2013-04 sowie in Bezug auf den Schallschutz der DIN 4109 Mindeststandard (Siehe hierzu auch Punkt 2.6). Als Sichtschutz erhält das Badfenster im OG eine strukturierte Glasscheibe in Optik „Mastercarre“. Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertüren, sind als Dreh- oder Drehkipflügel oder Hebe-/Schiebetüre* ausgestattet und mit Markenbeschlägen versehen. Zu Ihrer Sicherheit sind diese zusätzlich mit einer Aufhebel-Hemmung und zweifach Pilzzapfenverriegelung ausgestattet. Die Fenstergriffe sind aus Alu, im KG aus Kunststoff.

Alle Fenster im EG – DG inkl. den Dachflächenfenstern im DG, erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoffrollladenpanzer. Der Rollladen des Hebe-/Schiebeelementes im Wohnzimmer wird ebenfalls elektrisch betrieben. Fensterbänke außen sind aus Leichtmetall. Auf der Innenseite erhalten Fenster mit Brüstung einen Fenstersims aus italienischem Granit (Bianco Sardo). Im Bad und WC wird der Sims gefliest. Bodentiefe Fenster erhalten auf der Innenseite keine Simse.

Das Dachflächenfenster im Dachstudio wird als Velux Quartett ausgeführt

9. Türen

9.1 Haustüre

Das Türelement mit rechteckigem Glasausschnitt (Klarglas) besteht aus Holz mit beschichteter Oberfläche und erreicht einen Wärmedurchgangskoeffizient von mindestens 1,3 W/m²K. Es handelt sich um ein sehr stabiles 68 mm starkes Türblatt, welches der Klimaklasse 3 zugeordnet wird. Es wird dreiseitig eine Doppeldichtung sowie am Boden eine Anschlagdichtung eingebaut. Die Beschläge sind aus Edelstahl mit einem Drücker auf der Innenseite und Stoßgriff auf der Außenseite. Die Türe hat zusätzlich folgende Sicherheitsmerkmale: verstärktes Außenschild, aushebelsichere Einstechbänder, Dreifachverriegelung und eine aufbohrsichere Stahlplatteneinlage mit Schließzylinder.

Die Hauseingangstüre erhält einen Fingerscan mit elektrischem Schloß

9.2 Innentüren

Die Röhrenspantüren (Türhöhe: ca. 2,10 m) und Umfassungszargen, 3-seitiger Dichtung und Türblatt mit Schloss, Schlüssel und Drücker sind weiß lackiert (DD-Lack). Die Türe zum Wohnzimmer erhält einen Glasausschnitt. Als Beschläge sind Edelstahldrückergarnituren vorgesehen. Bäder und WC erhalten WC-Beschläge (mit Knopf innen zum Abschließen). Alle Türen erhalten einen sog. Unterschnitt (leicht verkürzte Türe). Dieser ist für die ordnungsgemäße Funktion der Lüftungsanlage notwendig.

9.3 Kellertüren

Im Keller sind dekorbeschichtete Röhrenspantüren, (Türhöhe: ca. 2,10 m), mit Edelstahldrückergarnituren vorgesehen.

10. Boden- und Wandbeläge

Zum Einsatz kommen ausschließlich Produkte namhafter Hersteller mit ansprechendem Design.

10.1 Bodenbeläge

Treppe vom EG-DG, Diele EG:

Steinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen. Sockelfliesen werden aus der Bodenfliese geschnitten. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 70,00 €/m² inkl. Verlegung. Bei Treppen vergüten wir 70,00 €/Stufe.

Bad/WC:

Steinzeugfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, elastische Versiegelung der Randfugen. Sockelfliesen werden aus der Bodenfliese geschnitten. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 70,00 €/m² inkl. Verlegung. Die Bodenfliesen entsprechen der Gruppe I nach DIN EN 14411. Entsprechend der aktuellen Abdichtungsnorm DIN 18534 wird im Bad eine Türschwelle in Höhe von ca. 1cm ausgebildet.

Wohn- und Schlafräume, Arbeiten/Gast* sowie Flur im Obergeschoss und Dachgeschoss:

Versiegeltes Eiche-Einzelstabparkett mit einer Nutzschicht von ca. 3 mm mit Holzrandleisten. Auswahl nach Bauträgermuster. Alle Parkettböden werden vollflächig mit dem Untergrund verklebt. Bei Entfall der Leistung vergüten wir 70,00 €/m² inkl. Verlegung.

Keller:

Alle Böden im Keller, sowie die Treppe vom KG - EG erhalten Steinzeugfliesen nach Bauträgermuster

10.2 Wandbeläge

Bad OG Steingutfliesen nach Bauträgermuster in der Größe 30 x 60 cm, Wände werden ca. 1,50 m, im Bereich von Duschen und Badewannen mind. 2,20 m gefliest, elastische Versiegelung der Fugen, an allen Kanten Kunststoffprofile.

WC Steingutfliesen nach Bauträgermuster, Wände allseitig bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. Bei Die Fliesen entsprechend er Gruppe III nach DIN EN 14411. Entfall der

Fliesenarbeiten vergüten wir 70,00 €/m² inkl. Verlegung. Bei Teilverfliesungen kann es zu Mehrpreise durch den erhöhten Aufwand kommen

11. Lüftung

Für ein optimales Raumklima und als Feuchteschutz erhält das Haus vom Kellergeschoss bis zum Dach eine zentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Staubfilter und Wärmerückgewinnung. Geplant ist der Einbau des Lüftungsgerätes KWL EC 370 W von der Firma Helios oder ein Gerät eines anderen Herstellers mit entsprechenden Merkmalen der Serie. Optional kann das Gerät auch mit einer Feuchterückgewinnung und für Allergiker mit einem Pollenfilter ausgestattet werden.

12. Heizung

Als Wärmequelle kommt eine umweltfreundliche und kostensparende Brennstoffzelle in Kompaktbauweise der Firma Viessmann, VitoValor PT2 oder ein vergleichbares Produkt eines anderen Herstellers zum Einsatz. Die Auslegung der kompletten Heizanlage erfolgt durch einen Fachingenieur.

Die Heizung wird mit einer digitalen witterungsgeführten Prozessorsteuerung und einer Fernüberwachung ausgestattet. Diese ist mit dem Internetanschluss des Hauses zu verbinden. Für die Heizanlage ist zwingend ein Wartungsvertrag mit einem zertifizierten Heizungsbauer oder dem Heizungshersteller über einen Zeitraum von 10 Jahren abzuschließen. Mit Abschluss dieses Vertrages ist eine 10-jährige Herstellergarantie verbunden sowie die Fördermöglichkeit durch die KfW. Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels einem integriertem Trinkwasserladespeicher. Eine Warmwassertemperatur von 60°C am Erzeugerausgang ist möglich. Die Beheizung aller Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Bäder, WC's und Flure erfolgt durch eine energiesparende Fußbodenheizung mit elektrischer Einzelraumsteuerung. Wenn der Raum kleiner als 6 m² ist, erhält dieser keine separate Steuerung. Die Auslegung erfolgt nach DIN 12831. Abstellräume erhalten keine Fußbodenheizung. Technisch bedingt verlaufen die Anbindeleitungen auch durch andere Räume. Der Vorlauf wird hierbei gedämmt. Da die Anbindeleitungen maximal ein Drittel der Raumfläche belegen, bleibt die Regelbarkeit der Räume erhalten.

Die Kellerräume, mit Ausnahme des Heizungsraums und des Treppenraumes erhalten Heizkörper, die ebenfalls über den Heizkreis der Fußbodenheizung versorgt werden.

13. Sanitäre Installation (Sanitärausstattung)

Zum Einsatz kommen keramische, verchromte und emaillierte Einrichtungsgegenstände namhafter Markenhersteller. Die Ausstattung ist den Grundrissen angepasst. Falls notwendig, werden Vormauerungen in Massivbauweise für die Sanitärleitungen angebracht. Alle Wasserleitungen werden in Edelstahl- und Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Wärmedämmung nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Das Trinkwasserrohrnetz wird als hygienisches Ringleitungssystem verlegt. Stagnation (stehendes Wasser) wird daher weitgehend ausgeschlossen. An jeder Zapfstelle ist Warmwasser schnell verfügbar. Die Entwässerung erfolgt über Fallrohre und Verteilleitungen (Geberit Silent db20) im

Keller. Abwasser, welches durch die Anschlüsse im Keller entsteht, wird über eine Überflurhebeanlage für fäkalienfreies Abwasser in das Kanalnetz eingeleitet. Regenwasser wird über Rigolen abgeleitet.

13.1 OG Badezimmer

Vigour Mittelablaufwanne Acryl white 1700x800 mm

Hansgrohe Farbset Badebatt. White neu mit integrierter Sicherung, Vigour Wandanschlußbogen White mit Halter, Vigour Design Handbrauseschlauch 125 cm verdrehsicher mit Nikles Handbrausestick,

Vigour Duschwanne derby 140x100x3,6 cm weiß, Vigour Farbset Thermostat white, Vigour Wandanschlußbogen white, Vigour Design Brauseschlauch 125 cm verdrehsicher mit Nikles Handbrausestick, Nikles Brausearm 450 mm, Nikles Kopfbrause XL Techno 250

2 x Vigour Möbelwaschtisch derby weiß 60 x 48 cm, Vigour Einhandwaschtischbatterie white, Konsolenplatte derby Betonoptik grau, Waschtischunterbau Vigour derby weiß matt, 2 Vigour Handtuchhalter derby 450 mm starr

Vigour Wandtiefspül WC derby rund ohne Spülrand, Vigour WC-Sitz derby basic Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik, Vigour Betätigungsplatte TEES weiß, Vigour Papierhalter derby

13.2 OG WC

Vigour Wandtiefspül WC derby rund ohne Spülrand, Vigour WC-Sitz derby basic Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik, Vigour Betätigungsplatte TEES weiß, Vigour Papierhalter derby, Vigour Handwaschbecken derby weiß 45 x 35 cm, Vigour Einhandwaschtischbatterie white Piccolo, Vigour Handtuchhaken derby 35mm

13.3 EG Duschbad

Vigour Duschwanne derby 90x90x3,2 cm, Vigour Duschsystem derby Thermostat Safe-Tecmit KB derby 250 HB 3-fach, Vigour Wandtiefspül WC derby rund ohne Spülrand, Vigour WC-Sitz derby basic Edelstahlscharnier abnehmbar mit Absenkautomatik, Vigour Betätigungsplatte TEES weiß, Vigour Papierhalter derby, Vigour Waschtisch derby weiß 60 x 48 cm, Vigour Einhandwaschtischbatterie white, Vigour Handtuchhalter derby 450 mm starr

13.4 Ausstattung Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeleckventil und Siphon zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine, auf Putz endend.

13.5 Ausstattung Keller

Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss; Waschmaschinenanschluss mit Geräteventil und Siphon. Alternativ Anschluss am Ausgussbecken.

13.6 Außenbereich

Im Norden und Süden des Erdgeschoßes befindet sich jeweils ein frostsicherer Gartenwasseranschluss.

14. Elektroinstallation

14.1 Allgemein

Die Elektroinstallation erfolgt entsprechend der gültigen DIN 18015, Teil 1 und 3 und den Richtlinien des Stromversorgungsunternehmens (TAB). Elektroleitungen werden, soweit möglich, im Bereich von gemauerten Wänden und Betondecken in Leerrohren verlegt.

Zum Einbau kommt eine Zähler- und Stromkreisverteileranlage mit der erforderlichen Anzahl von Fehlerstrom-Schutzschaltern, Leitungsschutzautomaten und ein Multimedia-Feld zur Aufnahme der IT-Technik (alle vorstehende Bauteile von dem Marken-Hersteller Firma Hager oder gleichwertig). Je nach Baufortschritt kann auf Wunsch ein Leerrohrsystem als Vorbereitung für eine spätere Nachrüstung von Smart-Home-Komponenten bzw. KNX (EIB) (Bus-System) in den Wohnräumen EG und OG installiert werden.

Standardmäßig wird das Schalterprogramm „Balance“ von BuschJäger in der Farbe „alpinweiß“ eingebaut.

Auf Sonderwunsch stehen weitere Hersteller und Farbvarianten zur Verfügung. Kinder- und Schlafzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten je einen batteriebetriebenen Rauchwarnmelder des Herstellers Hekatron „Genuis Plus“ oder gleichwertig mit einer festverbauten 10 Jahres Batterie. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht regelt sich nach §46 BayBO.

Jeder Hauseingang erhält einen Lichtauslass. Die Säule am Grundstückszugangselement erhält eine „Welcome Audio“ Gegensprechanlage von BuschJäger mit je einer „Welcome Audio“ Innen-Freisprechstelle im EG, OG und DG.

14.2 Elektroausstattung der Räume

	Steckdosen	Lichtauslässe	Lichtschalter	Vorbereitung TV	Telefonleerdeose	Thermost. Fußbodenheiz.	Anschluss Elektroherd	Anschluss Geschirrspüler	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Trockner	Netzwerk/LAN-Dose
Wohnen	8	2	3	1	1	1					1
Küche	8	1	1			1	1	1			1
Duschbad	1	1	1			1					
Schlafzimmer	5	1	2	1	1	1					1
Ankleide	1	1	1								
Bad	2	2	1			1					
Kinderzimmer 1	5	1	1	1		1					1
Kinderzimmer 2	5	1	1	1		1					1
Dachstudio	10	2	2	2	1	1					1
Treppen/Diele/Gard./ Flur	3	5	12		1	1					1
je Terrasse	1	1		1							1
Keller 1	4	1	1		2						1
Technik/Heizung	2	1	1								1
Gast/Arbeiten	5	1	1			1					1
Keller 2	5	1	1								1
Carport	1	1	1								

Bauseitig sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen.

15. Autoabstellplätze

Auf dem Grundstück werden zwei befestigte Pkw-Stellplätze als Carport erstellt. Diese erhalten Rasengittersteine.

16. Außenanlagen

Die Rohplanie erfolgt mit vorhandenem Mutterboden. Die erste Rasenansaat erfolgt durch den Verkäufer. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Rasengitterbelag . Teilflächen Jedes Haus erhält eine Mülltonnenabstellfläche für mindestens drei Tonnen.

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten 40 x 60 cm, der Marke Lithonplus Pasand oder gleichwertig, Farbton „bianco“ und „graphit“. Die Verlegung erfolgt auf Splittbett.

Die Häuser erhalten auf der Terrassenseite eine Betontrennwand als Sichtschutz.

Die Einfriedung des Grundstückes erfolgt mittels verzinktem Maschendrahtzaun (Höhe ca. 80 - 100 cm. Entlang der öffentlichen Straße erhalten die Grundstücke einen verzinkten Stabgitterzaun mit einem Zugangselement bestehend aus Einfahrttor, Gartentürchen und einer Säule für Briefkasten und Klingel und Gegensprechanlage (Höhe ca. 100 cm).

17. Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind gemeinsam mit der Bauleitung abzusprechen und schriftlich festzulegen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der Abnahme.

18. Gewährleistung

Es gelten die im Kaufvertrag vereinbarten, gesetzlichen Regelungen. Aufgrund unterschiedlicher Baumaterialien entstandene Haarrisse oder bauphysikalisch bedingte Schwindrisse in Betonbauteilen sowie Risse in elastischen Verfugungen gehören nicht zu den Gewährleistungsmängeln.

Offenporig lasierte Holzteile sind an stark bewitterten Hölzern jährlich, sonst alle zwei Jahre zu lasieren;

in Duschen und Bädern sind nach ein bis zwei Jahren die elastischen Verfugungen zu prüfen und ggf. zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere im Bereich von Dusch- und Badewannen, zu vermeiden;

eine Spaltbildung bei Holzböden durch Schwinden ist unvermeidlich; es handelt sich dabei um materialbedingte Eigenschaften, nicht um Mängel;

mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 Abschnitt 2 und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist ggf. durch den Käufer vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden. Die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers schließt neben den Anstrichen auch Beschläge, technische Anlagen, Einrichtungsgegenstände sowie Außenanlagen ein.

Zahlungsplan nach § 3 Abs. 2 MaBV
(Makler- und Bauträgerverordnung)

1. Kaufpreisrate
nach Beginn der Erdarbeiten 30,0 %
2. Kaufpreisrate
nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten 28,0 %
3. Kaufpreisrate
nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Fenstereinbau einschließlich der Verglasung 18,9 %
4. Kaufpreisrate
nach Fertigstellung von Estrich- und Fassadenarbeiten sowie Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten 8,4 %
5. Kaufpreisrate
nach Fertigstellung von Fliesenarbeiten im Sanitärbereich und Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe 11,2 %
6. Kaufpreisrate
nach vollständiger Fertigstellung 3,5 %

Die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreisraten setzt ferner voraus, dass der Notar den Vertragsteilen bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer im Grundbuch rangrichtig eingetragen ist.