

# EFH Saarburg 8

## Baubeschreibung Stand 16.05.2019

Neubau eines Einfamilienhauses in der Saarburgstr. 8  
Augsburg-Kriegshaber

### 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). Gleiches 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.

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

Das Gebäude wird gereinigt übergeben. Eine Feinreinigung durch den Käufer kann trotzdem noch erforderlich werden

### Grundstückerschließung

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 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 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 Bodenplatte wird mit der erforderlichen Bewehrung zur Rissebeschränkung ausgeführt. In die Bodenplatte wird ein Fundamenterder nach DIN 18014 eingebaut.

### 2.2 Wände

Die Außenwände werden aus Ziegelmauerwerk nach den statischen Erfordernissen errichtet.

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 (Wärmeleitfähigkeit 0,08W/mK) ohne zusätzliche Außendämmung errichtet.

### 2.3 Geschoßdecken

Die Geschoßdecke ist aus Stahlbeton als Filigrandecke mit Ortbetoneingießung beziehungsweise komplett in Ortbeton nach statischer Berechnung gefertigt.

## 2.4 Fußbodenaufbau

druckfeste Perimeterdämmung, nach EnEV 2016 und statischer Berechnung mit einer Stärke von mind. 12cm und einer Wärmeleitfähigkeit von max.  $0.040\text{W}/(\text{mK})$ • flügelgeglättete 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 Treppe besteht aus massiven Fertigteile-Treppenläufen aus Stahlbeton vom EG 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. Vertraglich wird der erhöhte Schallschutz nach aktueller DIN 4109 -2018 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**

Der Handlauf im Treppenhaus wird 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 gem. Grundrissplanung.

## **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/m<sup>2</sup>K. Alle Fenster entsprechen der DIN 18033:2013-04 sowie in Bezug auf den Schallschutz der DIN 4109-2018 Mindeststandard (Siehe hierzu auch Punkt 2.6). Als Sichtschutz erhält das Badfenster im EG eine strukturierte Glasscheibe in Optik „Mastercarre“. Alle zu öffnenden Fenster und Fenstertüren, sind als Dreh- oder Drehkipppflügel ausgestattet und mit Markenbeschlägen versehen. Zu Ihrer Sicherheit sind diese zusätzlich mit einer Aufhebel-Hemmung und zweifach Pilzzapfenverriegelung ausgestattet. Die Fenstergriffe sind aus Alu.

Alle Fenster und Fenstertüren im EG – DG, erhalten elektrisch betriebene Rollläden mit Kunststoffrollladenpanzer. 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.

## **9. Türen**

### 9.1 Haustüre

Das Türelement mit rechteckigem Glasausschnitt (Klarglas) besteht aus Holz mit beschichteter Oberfläche und erreicht einen Wärmedurchgangskoeffizient von mindestens  $1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ . 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 Einsteckbänder, Dreifachverriegelung und eine aufbohrsichere Stahlplatteneinlage mit Schließzylinder.

### 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 Edelstahlrückergarnituren vorgesehen. Bäder und WC erhalten WC-Beschläge (mit Knopf innen zum Abschließen).

## **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  $60,00 \text{ €/m}^2$  inkl. Verlegung. Bei Treppen vergüten wir  $60,00 \text{ €/Stufe}$ .

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  $60,00 \text{ €/m}^2$  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, sowie Flur im Obergeschoss und Dachgeschoss:

Versiegeltes Eiche-Einzelstabparkett mit einer Nuttschicht von ca. 3 mm mit Holzrandleisten. Auswahl nach Bauträgermuster. Alle Parkettböden werden vollflächig mit dem Untergrund verklebt. Bei Entfall der Leistung vergüten wir  $60,00 \text{ €/m}^2$  inkl. Verlegung.

### 10.2 Wandbeläge

Bad OG Steingutffliesen 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 60,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Verlegung. Bei Teilverfliesungen kann es zu Mehrpreise durch den erhöhten Aufwand komme

## **11. Lüftung**

**Die Lüftung erfolgt nach Berechnung über ein Fensterlüftungssystem**

## **12. Heizung**

Als Wärmequelle kommt eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung im Außenbereich aufgestellt zur Ausführung.

## **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.

### 13.1 EG Badezimmer

Vigour Duschwanne derby 90x90x3,2 cm, Vigour Duschesystem 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

### 13.2 Bad OG

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 Handbrauestick, Vigour Duschwanne derby 75x75x3,2 cm, Vigour Duschesystem 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 Handwaschbecken derby weiß 60 x 48 cm, Vigour Einhandwaschtischbatterie white, Vigour Handtuchhaken derby 35mm, Waschmaschinenanschluß

### 13.4 Ausstattung Küche

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

### 13.5 Außenbereich

Im Norden des Erdgeschoßes befindet sich 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 „Genius Plus“ oder gleichwertig mit einer festverbauten 10 Jahres Batterie. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht regelt sich nach §46 BayBO.

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

### 14.2 Elektroausstattung der Räume

	Steckdosen	Lichtauslässe	Lichtschalter	Vorbereitung TV	Telefonleerdose	Thermost. Fußbodenheiz.	Anschluss Elektroherd	Anschluss Geschirrspüler	Anschluss Waschmaschine	Anschluss Trockner	Netzwerk/LAN-Dose
<b>Wohn/Ess/Küche</b>	12	3	3	1	1	1					1
<b>Bad EG</b>	1	1	1			1					
<b>Eltern</b>	5	1	2	1	1	1					1
<b>Bad OG</b>	2	2	1			1					
<b>Kinderzimmer</b>	5	1	1	1		1					1
<b>Schlafen OG</b>	10	2	2	1	1	1					1
<b>Treppen/Diele/Gard./ Flur</b>	3	3	8		1	1					1
<b>je Terrasse</b>	1	1		1							1
<b>Technik/Heizung</b>	2	1	1								1
<b>Abstell</b>	1	1	1								

Bauseitig sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen.

## **15. Autoabstellplatz**

im Hof

## **16. Außenanlagen**

Die Rohplanie erfolgt mit vorhandenem Mutterboden. Die erste Rasenansaat erfolgt durch den Verkäufer. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Rasengitterbelag bzw. Asphalt-Teilflächen

Der Terrassenbelag besteht aus Betonplatten 40 x 60 cm, der Marke Lithonplus Pasand oder gleichwertig, Farbton „bianco“ und „graphit“. Die Verlegung erfolgt auf Splittbett. Alternativ erhält die Terrasse ein Holzdeck nach Wahl des Verkäufers.



## **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 Verfügungen 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 Verfügungen 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.