

BAUBESCHREIBUNG

Mühlweg in 83677 Greiling / Nähe Bad Tölz

Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carport

GEGENSTAND - ALLGEMEIN

In Greiling entsteht im Mühlweg ein Doppelhaus mit Carport.
Das Bauvorhaben wird in einem Bauabschnitt realisiert.

ALLGEMEINES ZUR BAUWEISE

Die Doppelhaushälften werden nach der Energieeinsparverordnung (**EnEV 2009**) als Energieeffizienzhaus 70 in Ziegel-Massivbauweise mit Stahlbetondecken erstellt.

Die gesetzlich vorgeschriebene Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) wird durch das Effizienzhaus 70 übertroffen.

Der Dachstuhl wird in Holzkonstruktion als Satteldach mit Dachpfannen ziegelrot erstellt.

Grundlage der Ausführungen bilden alleine die baurechtliche Genehmigung, Baugenehmigung, der Bebauungsplan, die VOB und anwendbare Vorschriften der DIN (auch Toleranzen am Bau), sofern sie nicht ausdrücklich hier bzw. im jeweiligen Plan (Werkplan) ausgeschlossen sind bzw. werden, die Wärmeschutzverordnung, die anerkannten Regeln der Bautechnik und die vorliegende Baubeschreibung, die statischen Berechnungen, der Wärme- und Schallschutznachweis. Ebenso der bauliche und vorbeugende Brandschutz, die Vorschriften der EnEV 2009.

Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des planenden Architekten dar und ist in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Maße für Einbauten (Küchenschränke etc.) sind am Bau zu nehmen.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische Ausdrucksmittel (z.B. Ansicht, Plangestaltung, Visualisierung, Bepflanzung usw.), eingezeichnetes Mobiliar gelten nicht als Baubeschreibung.

FESTLEGUNG FÜR DIE GEWERKE

Hausanschlüsse

Alle Hausanschlüsse werden in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen hergestellt. Alle Hausanschlüsse befinden sich in den jeweiligen Hausanschlussräumen in den Kellern der Gebäude. Abweichungen davon nur auf behördliche Anweisung.

Energie, Wasser und Abwasser

Hergestellt werden die erforderlichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser samt Leitungen bis zum jeweiligen Übergabepunkt.

Telekommunikation und Fernsehen

Der Anschluss für das Fernmeldenetz der Telekom wird ebenfalls im Technikraum im KG hergestellt.

Der Bauträger verkabelt eine Anschlußstelle je Haus. Weitere Anschlußdosen werden vom Bauträger mit einem Leerrohr versehen.

Eine Verkabelung dieser Dosen mit FM-Leitungen oder Cat 7 Leitungen (Netzwerk) kann auf entsprechenden Sonderwunsch vom Käufer beauftragt werden.

Der Käufer muss den Telefonanschluss z.B. bei der Telekom selbst beantragen.

Ein Kabelanschluss (TV) ist nur dann vom Bauträger geschuldet, wenn und soweit dieser von der Kabelgesellschaft Deutschland ausgebaut ist.

Sofern die Kabelgesellschaft Deutschland keinen Kabelanschluss zur Verfügung stellt, installiert der Bauträger ein Leitungsnetz für eine Satellitenanlage.

Die Montage einer Satellitenschüssel sowie der Verteiler und Verstärkeranlage kann der Bauträger auf Sonderwunsch anbieten.

Satellitenschüsseln dürfen nur auf dem Dach montiert werden.

ROHBAU

Fundamente und Bodenplatte

Beton oder Stahlbetonbodenplatte gemäß statischen Erfordernissen, in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton)

Kelleraußenwände

Beton- und Stahlbetonwände in WU-Beton mit Wärmedämmung außen (nach **EnEV 2009**).

Die Dämmung wird mit einer Noppenbahn gegen mechanische Beschädigung geschützt.

Außenwände

Die Außenwände werden aus Planziegeln (Wärmedämmziegel) gemäß der EnEV 2009 bzw. zur Erreichung eines Energieeffizienzhauses 70 erstellt bzw. in Stahlbeton, soweit dies aus statischen Gründen erforderlich ist. Wärmedurchgangswerte werden nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises in der Planung vorgeschrieben.

Tragende Innenwände

Verputztes Ziegelmauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Wände

In allen Geschossen aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk gemäß statischen Erfordernissen. Im Kellergeschoss auch als Betonwände.

Geschossdecken

Stahlbetondecken gemäß statischen Berechnungen.

Geschossdecken werden als Stahlbetonfilligrandecken mit ebener Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung oder als Ortbetondecken gemäß statischen Erfordernissen erstellt. Fugen werden verspachtelt.

Dachkonstruktion

Es wird ein Dachstuhl aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, als sichtbarer Dachstuhl mit Aufdachdämmung errichtet.

Die gesamte Konstruktion wird in konventioneller Bauart gemäß Planung und statischen Erfordernissen hergestellt.

Der Sichtdachstuhl im Innenbereich bleibt unbehandelt (ohne Farbanstrich).

Die Farbgebung der Holzkonstruktion außen (Dachuntersicht) entspricht dem Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Dacheindeckung / Spenglerarbeiten / Verkehrssicherheitspflicht

Dacheindeckung mit Tondachziegeln.

Die Dachentwässerung erfolgt über Rinnen und Fallrohre, die gemäß Planung an den erforderlichen Stellen angeordnet werden. Rinnen und Fallrohre in Uginox.

Ein Schneefangsystem (aus architektonischen Gesichtspunkten keine Schneefanghaken) wird entlang der Eingangsseite und gartenseitig angebracht.

Notwendige Sicherungseinrichtungen für den Kaminkehrer, wie z.B. Trittroste, werden gemäß Anforderung des Kaminkehrers angebracht.

Die Verkehrssicherheitspflicht liegt grundsätzlich beim Eigentümer, dieser ist verpflichtet entsprechende Vorkehrungen zu treffen, damit niemand zu Schaden kommt.

Treppen

Die Treppenläufe und Podeste der Doppelhaushälften werden entweder in Ortbeton (Stahlbeton) oder als Stahlbeton-Fertigteiltreppen ausgebildet. (Belag siehe Bodenbeläge)

Sofern Fertigteile verwendet werden, werden die Untersichten und Freiwangen in glatter Sichtbetonqualität ausgeführt. Diese werden verputzt oder gespachtelt und erhalten dann einen Anstrich.

Treppengeländer werden gestrichen bzw. in pulverbeschichteter Ausführung ausgefertigt.

AUSBAU

Verputz und Anstrich

Außenputz als Kalk-Zement-Putz in Maschinenputztechnik. Körnung nach Angabe des Bauträgers.
Der Sockel wird bis zu einer laut Planung festgelegten Höhe mit einem gegen Feuchtigkeit resistenten Putz ausgebildet.

Die Innenwände der Wohnräume werden mit einem 1-lagigen Maschinenputz in gefilterter Ausführung verputzt.
Alle Ortbetondecken in den Wohnräumen werden verputzt. Stahlbetonfertigteildecken mit ebener Sichtbetonunterseite werden nicht verputzt, sondern gespachtelt. (Fugen)

Kellerwände werden, soweit in Mauerwerk ausgeführt, verputzt und weiß gestrichen.

Betonwände im Keller (Technik und Abstellraum) werden ohne vorherige Verspachtelung weiß gestrichen.

Fensterelemente, Terrassen-, Loggia- und Balkontüren sowie Fensterläden

Sämtliche Fenster-, Terrassen- und Balkontüren werden als Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmebedarfsberechnung und deckendem oder lasierendem Anstrich.

Die Elemente erhalten im Außenbereich und im Innenbereich einen Anstrich in Farbe „weiß“.

Einige Glasflächen werden festverglast ausgeführt. (z.B. Eckfenster oder Giebelfenster)

Die Fenster- bzw. Terrassentürelemente werden mit einem Einhandgriff in Alu oder Neusilber ausgestattet.

Die Beschläge haben 3-fach-Funktion: Geschlossen, geöffnet, gekippt.

Kellerfenster werden in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Diese Fenster werden mit einer Dreh-Kippfunktion ausgestattet. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung werden eingehalten.

Ausführung der Elemente (Türen, Fenster) und Fensterläden nach dem Farb- und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Hinweis 1:

Für Elemente (Fenster und Türen) ist es erforderlich eine regelmäßige Wartung durchzuführen um einen Gewährleistungsausschluss zu vermeiden.

Den Käufern wird empfohlen mit dem Lieferanten der Elemente einen Wartungsvertrag abzuschließen.

Hinweis 2:

Entgegen der DIN wird die Stufe von 15 cm Höhe von der Oberkante des Fußbodenbelages im Innenraum aus gemessen vor Balkonen oder Terrassen nicht ausgeführt, um nur eine möglichst geringe Schwelle als Übergang zu ermöglichen.

Die DIN empfiehlt diese Stufe von 15 cm um bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze eine Barriere vorzuhalten.

Die Fenster in den Wohnräumen mit massiver Brüstung erhalten innenseitig Natursteinfensterbänke nach Mustervorlage des Bauträgers.

Einschlüsse und Glasadern im Naturstein stellen keine Qualitätsminderung dar. (Naturprodukt)

Fensterbänke in Bädern und Gäste-WC's werden gefliest.

Alle Fenster erhalten außenseitig ein beschichtetes Aluminiumabdeckprofil.

Entsprechend der Eingabeplanung erhalten die meisten Fenster- und Türelemente Fensterläden.

Einige Elemente erhalten keine Fensterläden. (siehe Eingabeplanung)

Hinweis 3

Die Eckelemente werden nicht als Glasecke ausgebildet. Im Eck befindet sich eine Blendrahmenverbreiterung aus Holz.

Haustüren

Haustürelemente werden in Holz-Ausführung erstellt. Rahmen aus Holz mit verstärktem Haustürblatt, Doppelfalz, umlaufender Dichtung im Türblatt und z.B. mehrseitiger Dichtung im Blendrahmen. Türblatt mit glatter Oberfläche. Farbe nach Farb-und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Innentüren

Standard-Innentüren mit Umfassungszarge

Weiß lackiert, Zarge mit Rundkante, Türblatt mit Röhrenspankerneinlage.

Standard Drückergarnituren von Lienbacher oder Hoppe bis zu einem Listenpreis von € 75,00 brutto.

Türelemente mit Glas stellen einen Vorschlag des Architekten dar und können als Sonderwunsch gegen Berechnung ausgeführt werden.

Schließanlage

Das gesamte Haus wird mit einer Zentralschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Haustürschlüssel sperrt dabei:

- Hauseingangstüre
- Garage od. geschlossenen Carport

Estriche – Heizestrich- Fußbodenaufbau

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich.

Die Doppelhäuser werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der jeweilige Fußbodenaufbau richtet sich nach den Schall-und Wärmeschutzanforderungen.

Fliesen – Bäder und WC

Im Kaufpreis sind alle Fliesen bis zu einem Bruttolistenpreis (Materialwert) bis zu € 35,00 / qm entsprechend der Preisliste des Vertragspartners enthalten.

Im Leistungsumfang ist auch das Verlegen von Wandfliesen bis zu einer Größe von 25 x 50 cm und Bodenfliesen bis zu einer Größe von 30 x 60 cm bzw. 45 x 45 cm enthalten. Die Verlegung größerer Formate ist gegen Aufpreis möglich.

Die Wände in den Bädern und WC's werden raumhoch gefliest.

Wahlweise kann auf raumhohes Fliesen verzichtet werden. In diesem Fall wird an Stelle von Fliesen die Wand verputzt. Die Ausführungsvariante ist kostenneutral, sofern die Änderung vom Bauablauf her noch gegeben ist. (Festlegung vor Ausführung der Putzarbeiten erforderlich)

Bodenbeläge

für EG, OG und DG

Standardmäßig werden alle Räume im EG, OG und DG, sowie die Küchen mit nachstehend beschriebenem Parkett ausgestattet:

Zweischicht –Stabparkett mit einer ca. Stablänge von 500 mm und einer ca. Stabbreite von 70 mm.

Die Nutzschicht beträgt ca. 3,00 mm.

Im Standard enthalten ist z.B. das Fabrikat STÖCKL Parkett Typ Actus 3.0 HDF in Eiche und oder Fabr.: Bauwerk, Monopark Eiche struktur oder can. Ahorn.
Gegen Aufpreis sind auch Parkettböden anderer Hölzer z.B. Doussie, Nußbaum, Akazie oder diverse Landhausdielen möglich, sofern diese für Fußbodenheizung geeignet sind.

Gutschriftsbetrag bei Materialwechsel €35,00 /qm inkl. MWST.

Ein preisneutraler Wechsel auf Bodenfliesen (wie Standard Bäder und WC´s) ist nach Absprache möglich.

Alle Räume im KG sowie der Kellerflur erhalten einen Fliesenboden.
(Material zum Bruttopreis von € 25,00/qm)

Sonstige Bodenbeläge

Treppenbelag Naturstein (Qualitätsstandard Jura Antik)
Einschlüsse und Glasadern im Naturstein stellen keinen Qualitätsmangel dar. (Naturprodukt)

Schlosserarbeiten

Sämtliche Schlosserarbeiten im Außenbereich erfolgen in feuerverzinkter oder galvanisch verzinkter Ausführung. Im Innenbereich werden die Geländer aus einer tragenden Stahlkonstruktion sowie Feldern mit Stäben oder anderer Füllung ausgeführt. Sämtliche Stahlteile im Innenbereich werden grundiert und lackiert oder pulverbeschichtet.

Die Farbgebung bei entsprechender Pulverbeschichtung obliegt dem Farb-und Gestaltungskonzept des Bauträgers.

Oberflächenbehandlung

Alle zum Verputzen vorgesehenen Oberflächen erhalten einen mineralischen Maschinenputz in gefilterter Ausführung.

Malerarbeiten Wände und Decken

Sämtliche Malerarbeiten an den Wänden der Wohnräume erfolgen in Silikatfarbe. Die Wände erhalten einen weißen Farbanstrich.

Die Decken der Wohnräume im EG werden mit Silikatfarbe oder falls erforderlich mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Im KG werden die Wände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Betonwände im Keller werden ohne vorherige Verspachtelung weiß gestrichen. Alle Innenwände im KG werden weiß gestrichen.

Malerarbeiten im Außenbereich

Sichtbare Teile des Dachstuhls und der Dachschalung erhalten einen lasierenden Anstrich.

Die Dachuntersichten erhalten entweder einen lasierenden oder einen deckenden Anstrich.

Die Putzflächen im Außenbereich werden vom Maler gestrichen.

Die Farbgebung obliegt dem Farb-und Gestaltungskonzepts des Bauträgers.

Lichtschächte

Die Lichtschächte werden als Beton-Lichtschächte ausgeführt. Die verzinkten Lichtschachtroste werden mit einer Aushubsicherung (Kette) versehen. Lichtschächte werden im Innern nicht gestrichen.

Kamine

Die Häuser erhalten einen Fertigteilkamin für die zentrale Heizanlage. Zusätzlich erhalten die Häuser die Möglichkeit zum Anschluss eines käuferseitigen Holzofens.

Der Anschluss des Ofens, eine etwaig notwendige Zuluft als auch der Ofen selbst sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Kaminköpfe werden verblecht.

Der käuferseitige Holzofen muss vom Kaminkehrer zugelassen werden.

Holzbefeuerte Öfen benötigen zum Abbrand eine separate Zuluftleitung. Der Bauträger weist den Käufer darauf hin, dass bei der Anschaffung eines Ofens, der Ofenbauer eine entsprechende Zuluft planen muss.

Diese Leistung ist nicht Bestandteil des Bauträgers.

Ferner weist der Bauträger darauf hin, dass entsprechend FeuVo § 9 Dachflächenfenster in Verbindung mit Kaminzügen nur möglich sind, wenn die geforderten Abstände zueinander eingehalten werden.

Reinigung

Die Häuser werden besenrein übergeben.

Eine besenreine Übergabe ist nicht gleichzusetzen mit einer mehrmaligen und vollständigen Gebäudereinigung, bei welcher alle Spritzer und Klebebandrückstände an Böden, Fenstern, Türen etc. vollständig beseitigt sind.

Die Häuser werden in ordentlichen Zustand grundgereinigt (besenrein) übergeben.

AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers erstellt.

Grünflächen/ Gärten

Die im Außenanlagenplan dargestellten Bepflanzungen und Zäune sind vom Bauträger geschuldet. Hecken, Bepflanzungen und Zäune zwischen den Häusern sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Im Garten erfolgt der Oberbodenauftrag mit dem auf dem Gelände vorhandenen Mutterboden oder mit zu liefernden Material in einer Schichtdicke von mindestens 25 cm Grob- und Feinplanie.

Der Bauträger erstellt die einmalige Ansaat mit entsprechendem Saatrasen für die Rasenflächen. Die Rasenansaat erfolgt zum Zeitpunkt der Abnahme und deshalb obliegt die Bewässerung des Rasens dem Käufer.

Die Grundbepflanzung erfolgt mit Sträuchern heimischer Arten. Eine Anwuchsgarantie wird vom Bauträger nicht übernommen.

Befestigte Flächen

Die Hauszufahrt und die Hauszugangswege werden z.B. in Betonsteinpflaster 12 – 24 cm, grau, Oberfläche gestrahlt oder gleichwertig gepflastert.

Aussenstellplätze oder Carports sofern im Außenanlagenplan vorhanden werden in Betonsteinpflaster oder Gittersteinen mit Rasenfugen errichtet.

Terrassenflächen z.B. mit Gartenplatten ca. 40/40/5cm, z.B. Kunststein mit Vorsatzmaterial oder gleichwertig nach Freiflächengestaltungsplan des Bauträgers. Verlegung in Splitt mit Kreuzfugen.

Geländeanschluss ans Gebäude mit Noppenfolie, 30 cm Rollkiestraufstreifen mit höhenbündiger Betonsteineinfassung.

Sonstiges

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf biologische und umweltverträgliche Baustoffe Rücksicht genommen. Aus diesem Grunde wird entgegen der DIN-Norm auf die Imprägnierung der Holzteile des Dachstuhles und im sonstigen Bereich verzichtet.

Garagen

Carports aus Holz in ortsüblicher Bauweise entsprechend der Baugenehmigung.

HAUSTECHNISCHE EINRICHTUNGEN

Sanitär

Leitungsnetze:

Alle Abwasserrohre werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr ausgeführt. Anbindeleitungen sind zum Teil als HT-Rohr geplant. Für die Steigstränge der Wasserleitungen werden Edelstahlrohre verwendet. Zur weiteren Verteilung werden evtl. auch Kunststoffverbundrohre eingebaut.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine werden installiert. Kücheneinrichtungen, Mobiliar und Geräte sind nicht enthalten.

Die Ausleitung des Dunstabzugsrohres durch die Außenwand, für den Anschluss einer Dunstabzugshaube ist möglich.

Bad

Badewannen aus weißem Acryl mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch und Brausenhalter.

Als Standardbadewanne ist das Fabrikat Cosima 170 x 75 cm bis 180 x 80 cm weiß vorgesehen, oder glw.

Alle Duschen werden in bodengleicher Ausführung gefliest und mit einer Ablaufrinne CeralineDallmer 800mm aus V2A versehen.

In den gefliesten Duschwannen wird ein Gefälle in Richtung zur Ablaufrinne ausgebildet.

Duschen mit Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch, Brausenhalter, und Mischbatterie.

Duschwände sind im Lieferumfang des Bauträgers nicht enthalten.

Wand-Tiefspül-WC in weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten, stabilem Kunststoffstuhlsitz und Deckel, Farbe weiß.

(Serien Clivia Top, Starck 3, Nexo oder gleichwertig)

Einzelwaschbecken aus weißem Sanitärporzellan, mit Einhebel-Mischbatterie und Excenterablaufventil.

Waschbecken werden in Farbe weiß aus den Serien Clivia, Nexo, Starck 3 oder Duravit Vero angeboten.

Im Bad ist ein Waschtisch ca. Maß (60 x 45 cm) und im WC ein Handwaschbecken (45 x 32 cm) vorgesehen.

Eine absolute Farbgarantie, auch bei der Farbe weiß, wird vom Bauträger nicht übernommen.

Gleiches gilt für die Oberflächen der Armaturen.

Alle Armaturen kommen verchromt zur Ausführung.

Standardarmaturen stellen die Serien Clivia, Hans Grohe; Focus E oder Hans Grohe; Talis S dar.

Spiegel, Seifen- und Papierrollenhalter sowie ähnliche Ausstattungszubehöre sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Auf Wunsch des Käufers sind Sonderausstattungen möglich, sofern der Bauablauf dies noch zulässt.

Der Käufer erhält bei Abweichung von der vorgesehenen Ausstattung ein Mehrpreisangebot von der ausführenden Firma, welches der Käufer bei der beauftragten Haustechnikfirma vor Ausführung annehmen muss.

Ein etwaiger Aufpreis/Mehrpreis ist vom Käufer zu bezahlen.

Garten

Der Garten erhält einen frostsicheren Gartenwasseranschluss.

Sonstiges

Im Technikraum im KG werden Anschlüsse für die Aufstellung der Maschinen installiert. Ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Kondensattrockner wird vorgesehen. Der Technikraum erhält ein Ausgussbecken.

Heizung

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küche und Bädern wird eine Fussbodenheizung gemäss Wärmebedarfsberechnung eingebaut.

Auch die Räume im KG erhalten eine Fußbodenheizung. Der Technikraum bleibt unbeheizt.

Die Heizkreisläufe lassen sich mittels Raumthermostaten in den Wohnräumen komfortabel steuern. Bei allen Räumen unter 8 m² wird gemäss DIN auf den Raumthermostat verzichtet. Die Räume sind dann lediglich von Hand am Verteiler einzustellen.

Flure usw. erhalten u. U. keinen eigenen Heizkreislauf, weil teilweise mehrere Zuleitungen zu anderen Räumen durch diese Bereiche gelegt werden, sodass dadurch automatisch die Beheizung mit erfolgt.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Gastherme in energiesparender Brennwerttechnik in Kombination mit Solarthermie zur Brauchwassererzeugung.

Die Wärmeversorgungsanlagen erhalten jeweils eine witterungsabhängige, außentemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung mit automatischer Nachtabenkung.

Der Aufstellungsort ist im Technikraum Keller.

Durch die Kombination aus Gasbrennwerttechnik und Solarthermie ist garantiert, dass der Energieeffizienz Rechnung getragen wird.

Der Bauträger weist darauf hin, dass zur Beibehaltung der Gewährleistung von 5 Jahren, für eine Heizungs- und Solaranlage ein Wartungsvertrag notwendig ist.

Lüftung

Bei innenliegenden WC's und Bädern und geschlossenen Küchen ist eine Raumentlüftung vorgesehen.

Ebenfalls wird in den Bädern mit Fenster ein Lüfter eingebaut, der für einen stetigen Luftaustausch beiträgt.

An mehreren Fenstern im Haus wird als Nachstromöffnung im Fensterfalz ein Membranlüfter (z.B. Regel-Air) eingebaut.

Die installierten Lüfter werden in Grundstufe 24 Stunden betrieben, sodass eine Grunddurchströmung (Frischluft über Membranlüfter) stattfindet.

Dieses System ist nicht gleichbedeutend mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (KWL), mit Wärmetauscher und Filteranlagen.

Gegen Aufpreis ist jedoch der Einbau einer KWL als Sonderwunsch möglich, sofern die Änderung vom Bauablauf her noch gegeben ist.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den zum Errichtungszeitpunkt geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, anwendbaren DIN VDE-Normen, anwendbaren DIN-Normen und den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber erstellt.

Dabei stehen die elektrische Sicherheit, die Gebrauchstauglichkeit, der Komfort und der energieeffiziente Betrieb der Elektroinstallation im Vordergrund.

Die Installation in Ortbeton-oder Fertigteildecken erfolgt in Leerrohren.

Im Mauerwerk wird auf eine mauerwerksschonende Installation geachtet. Die Installation erfolgt deshalb in Mantelleitung oder in Leerrohr.

Grundlage des Ausstattungsumfanges

Die Grundlage des Ausstattungsumfanges bilden die heutigen Anforderungen an eine moderne Elektroinstallation.

Alle Schalter und Steckdosen (Installationsgeräte) werden aus einem einheitlichen Programm eines namhaften Herstellers ausgewählt.

Das Programm bezieht sich auf ein zeitloses weißes Flächenprogramm.

Für jedes Haus wird ein Elektroinstallationsplan angefertigt und zur Durchsicht vorgelegt.

Der Elektroinstallationsplan dokumentiert den Ausstattungsumfang und wird vor Beurkundung mit dem Käufer abgestimmt.

Antenne

Für die Antennenanlage je DHH wird ein Leerrohrsystem mit Koaxialkabel und Antennenanschlüssen installiert.

Rauchmelder

Schlafräume und Flure werden mit Rauchmeldern mit Batteriebetrieb bestückt.
(Keine Brandmeldezentrale oder Brandmeldeanlage)

Sprechanlage

Jedes DHH erhält eine kombinierte Sprech- und Klingelanlage.

Je Haus wird eine Innen- und eine Außenstelle eingebaut.

Abmauerungen und Verkofferungen

Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen sind erst aus den Werkplänen ersichtlich und werden je nach Anforderung ausgeführt. In den Kellerräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können Ver- und Entsorgungsleitungen in den Räumen abgehängte Decken erforderlich machen. Die genaue Lage kann erst nach Fertigstellung der Werkpläne angegeben werden.

Vormauerungen, Schachtverkleidungen und Verkofferungen werden entsprechend den Werkplänen des Architekten in Mauerwerk oder Trockenbau ausgeführt.

Gewährleistung

Hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Bauleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB. Danach kann der Käufer grundsätzlich zunächst nur Nacherfüllung verlangen, unter besonderen weiteren Voraussetzungen auch den Mangel selbst beseitigen, die Vergütung mindern, vom Vertrag zurücktreten und /oder Schadenersatz verlangen.

Die Verjährungsfrist für Mängel am Bauwerk sowie dazugehöriger Planungs-und Überwachungsarbeiten beträgt fünf Jahre.

Für bewegliche Sachen gilt die kaufvertragsrechtliche Sachmängelhaftung des BGB.

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen. (Austrocknungszeit ca. 2 Jahre). Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Der Käufer bzw. Mieter wird darauf hingewiesen, dass alle Möbel in einem ausreichenden Belüftungsabstand zu den Wänden aufzustellen sind. Die ausreichende Belüftung und Heizung der Räume ist Sache des Käufers bzw. Mieters.

Sofern der Käufer keine kontrollierte Wohnraumlüftung einbauen lässt, muss der Käufer durch entsprechendes „Richtiges Lüften“ (siehe Verbraucherzentrale) dafür Sorge tragen, dass der notwendige Mindestluftwechsel zur Vermeidung von Schimmelbildung in jedem Fall erreicht wird.

Optische Beeinträchtigungen, wie feine Risse in Holzteilen, zwischen Gipskartondecken und massiven Wandanschlüssen, in Putzflächen zwischen unterschiedlichen Bauteilen oder Bewegungsfugen, also Risse, die aufgrund der natürlichen bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Trocknen, Kriechen, Schwinden, Setzen) entstehen, sind keine Mängel. Dasselbe gilt für dauerelastische Fugen; diese sind Wartungsfugen. Eine eventuell notwendige Nachverfugung obliegt dem Käufer.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z. B. Elemente, alle Holzteile, Fassade) müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und gegebenenfalls nachbehandelt werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auch während der Gewährleistungsfristen zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche auf Kosten des Käufers durchzuführen.

Für technische Anlagen (z. B. Heizung, Solar, Fenster etc.) sind durch den Käufer zur Wahrung der Gewährleistungsansprüche die erforderlichen Wartungsverträge abzuschließen.

Allgemeines

Das gesamte Haus wird gemäß der z. Zt. der Planung gültigen EnEV 2009 gedämmt und ausgestattet. Darüber hinaus wird die Qualität der Ausführung und der verwendeten Baustoffe zur Klassifizierung „ENERGIEEFFIZIENZHAUS 70“ führen.

In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, baurechtliche Genehmigungen, Baubeschreibung, Statik und Projektierung.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung sind zulässig, wenn sie durch behördliche Anordnungen veranlasst wurden oder wenn sie sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig oder zweckmäßig erweisen, z. B. aufgrund Weiterentwicklungen, aus handwerklichen Gründen oder Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeit, insbesondere im Zuge der Werk- und Detailplanung, einschließlich notwendiger Änderungen der Grundrisse und der aus diesen Gründen erforderlichen Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen.

Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Solche Abweichungen dürfen aber nicht wertmindernd und müssen dem Käufer zumutbar sein.

Weitergehende Abweichungen von den Plänen oder der Baubeschreibung bedürfen der Zustimmung des Käufers.

Hörmann Hausbau GmbH 28.05.14