

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in Michelsdorf 40, 93413 Cham

Bauherr: Chamer Grund Immobilien GmbH  
vertr. durch Thomas Zitzmann  
Ringstrasse 56  
93413 Cham  
Tel.: 09971/399-0

## Baubeschreibung:

### Allgemeines

Das geplante Gebäude wird in solider wertbeständiger Massivbauweise ausgeführt. Sie erhalten einen optimalen Gegenwert zu den Kosten, abgestimmt auf Ihre persönlichen Bedürfnisse. Die Bauausführung erfolgt gemäß den strengen Richtlinien der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung **KfW 55 Standard** und entspricht den neuesten gültigen DIN-Normen, sowie der VOB, sofern nachstehend nichts anderes beschrieben ist. Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet. Profitieren Sie von Tradition im Massivbau. Qualität, Termintreue und effizientes Bauen sind für uns selbstverständlich. Das Bauen aus einer Hand mit diesem umfassenden Service lässt Sie ruhig schlafen und bringt Ihnen Freude am Bauen. Maßgebend für den Umfang der Leistungen, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Bauplänen.

Die in Zeichnungen dargestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände der Räume und Aussenanlagen sind nur Gestaltungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Ausstattung der WCs, Bäder und Dusche richtet sich nach den im Plan eingezeichneten Gegenständen, sie sind immer so kalkuliert wie im Plan ersichtlich.

### 1. Planung

**Ihre Wohnung mit Stellplatz wird schlüsselfertig erstellt, folgende Planungsleistungen sind im Kaufpreis enthalten:**

- Erstellung eines Energiebedarfsausweises.
- Erstellung der Bauvorlage, gemäss vorgeschriebener Bauordnung.
- Abstecken des Gebäudes nach Höhe und Lage sowie Einrichtung des Schnurgerüstes.
- Bauleitung und technische Betreuung für die vertraglichen Leistungen.
- Schlussabnahme des in Auftrag gegebenen Objektes mit anschliessender Übergabe an den Auftraggeber.

### 2. Erdarbeiten

- Baugrubenaushub- und Verfüllarbeiten, soweit sie für die Errichtung der Anlage notwendig ist.

### 3. Kanalarbeiten

- Die Grundleitungen (Kanal) werden als KG-Rohre unter der Bodenplatte im Gefälle nach DIN verlegt, einschl. notwendiger Schächte und Revisionsöffnungen nach Vorschrift. Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

- Die Regenwasserleitungen werden aus KG-Rohren im Gefälle verlegt, einschl. notwendiger Schächte und Revisionsöffnungen nach Vorschrift. Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.
- Bei nichtunterkellerten Gebäuden ist keine Drainage vorgesehen.

#### **4. Betonarbeiten**

- Streifen-, Einzelfundamente und Stahlbetonbodenplatte aus Beton, gemäß statischer Berechnung in den erforderlichen Abmessungen entsprechend der Baugrundbeschaffenheit
- Umlaufender Fundament- und Ringerder mit einer Anschlußfahne.
- Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss wird als "FILIGRAN-ELEMENTDECKE" mit Überbeton ausgeführt. Die Deckenränder werden nach den Anforderungen der DIN 4108 Beiblatt 2 sowie nach EC6 hergestellt. Die Deckenunterseite ist stahlschalungsglatt und porenarm. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen.

#### **5. Abdichtungsarbeiten**

- Bei den Wohnhausfundamenten (bei nichtunterkellerten Gebäuden) werden die Fundamenthalse aussen bis 60 cm Tiefe ab OK. Bodenplatte mit einer 60 mm starken Perimeterdämmplatte versehen.
- Unter der ersten Steinschicht der Aussen- und Innenwände im EG, wird eine Bitumenbahn "Bifitex" oder gleichwertig, gegen eventuell aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

#### **6. Mauerwerksarbeiten**

##### 1. Erd- und Obergeschoss

- Umfassungswände aus **Planziegel S8  $\lambda_r$  0,08 W/(mK)** mit Dünbettmörtel geklebt, 36,5 cm stark
- Innenwände aus Planziegel-Mauerwerk mit Dünbettmörtel geklebt, Wandstärken nach Plan.
- Treppenhaus- und Wohnungstrennwände nach schalltechnischen Erfordernissen.
- Die Fenster- und Aussentürleibungen werden zur Fenster- und Aussentürmontage nach Stand der Technik mit Dünnschichtmörtel planeben angeglichen.
- Vormauerungen und Abmauerungen für Unterputzspülkästen und sanitäre Installation in den Bädern, wie im Plan dargestellt.

#### **7. Rollokasten**

- Sämtliche Wohnraumfenster einschl. Balkon- und Terrassentüren erhalten eingebaute Rollokästen nach EnEV mit weißen Kunststoffrollos.
- Rolladenkasten mit Welle, wärmedämmt und raumseitig geschlossen. Mit Teleskopaustritt und Mauerdose.

#### **8. Putzarbeiten**

##### Innenwandputz:

- Der Innenwandputz in den Feuchträumen und Bädern wird als 1-lagiger Kalk-Zementputz (Maschinenputz) ausgeführt, Oberfläche wird gefilzt.
- Der Innenwandputz in den Wohnräumen wird als 1-lagiger Kalkgipsputz (Maschinenputz) ausgeführt, Oberfläche wird gefilzt.
- Inklusiv aller Dehnungsfugenprofile, Kantenschutz, APU-Leisten und Putzbewehrung.

##### Aussenputz – Leichtputz:

- Der Aussenputz wird 2-lagig ausgeführt:
  1. Lage Kalkzementleichtputz,
  2. Lage mineralischer Strukturputz 3 mm, weiss eingefärbt

Die komplette Fassade (Wohnhaus) wird mit Gewebearmierung überspannt.  
An den Mauerecken und Stoßkanten werden Kantenschutzschienen angebracht.

**Sockelputz:**

- Die sichtbaren Sockelflächen (abgesetzt) werden mit Sockelleichtputz verputzt und gegen Spritzwasser zusätzlich abgedichtet.

## 9. Dachkonstruktion – Pultdach und Abdichtung der Dachterrassen

- Pfettendachstuhl - Ausführung als zimmermannsmässige Holzkonstruktion.
- Die äußeren sichtbaren Holzteile werden sauber gehobelt.
- Traufe und Ortgang (Dachüberstände) erhalten eine Nut- und Feder Sichtschalung.
- Der Dachaufbau besteht von außen nach innen aus **Flachdachpfannen Alegria 12 "Koramic" anthrazit**, 1. Klasse, Lattung, Konterlattung, diffusionsoffene Dachbahn, rauhe Holzschalung.
- **Die Dachziegel werden laut DIN 1055-4 zur Sturmsicherung ausreichend verklammert.**
- Vogelschutzgitter im Traufbereich sind vorgesehen.

**Flachdachabdichtung – Dachterrassen:**

- Bitumenschweißbahnen
- Dämmung und Gefälledämmung, Dämmstärke nach EnEV
- Dachabdichtung
- Wandanschlüsse
- Dachgully
- Notüberlauf
- Auf die Brüstung wird eine Granitabdeckung aufgebracht

## 10. Dachterrassen

- Auf die Flachdachabdichtung werden Feinerplatten 40/60 cm Hausmarke Zitzmann auf Riesel verlegt. Ausführung nach DIN.

## 11. Treppen

- Das thermisch getrennte Hauseingangspodest in Stahlbeton (Größe: wie im Plan dargestellt) wird mit Natursteinpflaster belegt.

**Geschosstreppe:**

- Die Geschosstreppe vom EG ins OG wird als geschlossene Stahlbetontreppe erstellt und mit Fliesen belegt, **Materialpreis der Fliesen 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. Mwst.**
- Treppengeländer wird gemauert und eine Granitabdeckung aufgebracht

**Bodentreppe:**

- Zum Dachboden im Wohnhaus wird eine gedämmte 3-tlg. Einschubtreppe eingebaut, einschl. 3-seitigen Absturzgeländer im Dachraum.

## 12. Spengler

- Sämtliche Spenglerarbeiten wie Ortgangverblechung, Anschlußbleche, Regenrinnen und Fallrohre werden in Titanzinklech 0,7 mm ausgeführt.
- Die erforderlichen Standrohre für die Regenfallrohre bestehen aus KG-Rohren.

## 13. Fenster

### Wohngeschoss:

Zum Einbau kommen Kunststoff-Fenster, 7-Kammer-Konstruktion in 82 mm Bautiefe, hocheffektiven Mitteldichtungssystem mit 3 Dichtungen. Rollzapfenbeschlag mit Sparlüftung und Sicherheits-schließteilen, sowie Einhandbedienung. 3-fach Wärmeschutzverglasung  $U_g = 0,7 \text{ W}/(\text{m}^2\text{k})$  Die Fenster werden 1-, 2 flügelig bzw. als Schiebetür ausgeführt und erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag bzw. Schiebetür beschlag. Rolladenleisten mit Geräuschkämmung, Führungs- und Regenschutzschienen werden in Kunststoff ausgeführt, Farbe: wie Fenster aussen. Fenster, Balkon- und Terrassentüren werden nach Stand der Technik eingebaut.

**Fensterfarbe innen:** weiß

**Fensterfarbe aussen:** anthrazit RAL 7016 foliert (glatt)

**Beschläge:** weiß

**Griffoliven:** silberfarbig

## 14. Haustüre

### Haustüre:

- Aluminium Haustüre, 1-flg. mit feststehend verglasten Seitenteil, hohe Wärmedämmung, serienmässig RC 3 Sicherheitsausstattung, einbruchhemmendes 5-fach Sicherheitsschloss mit zwei Schlüsseln je Wohnung, Drücker und elektrischem Türöffner.
- **Farbe aussen:** anthrazit RAL 7016
- **Farbe innen:** weiß

## 15. Rollo

- Kunststoff-Rolladen K52/14 bestehend aus Mehrkammer-Spezial-Rolladenpanzer in hochwertiger Kunststoffausführung, Gurtwickler mit Abdeckung und verstärkte Nylongurte.
- Bei größeren Elementen werden Aluminium Rolladenpanzer PU 52 eingebaut, in hochwertiger Ausführung, Gurtwickler mit Abdeckung und verstärkte Nylongurte.
- Rollos sind bei T.H- Fenstern nicht vorgesehen.
- Rollos mit E-Antrieb, eingebauter Hinderniskennung, elektronischer Abschaltung und Behanglängen-ausgleich. (Wohnung 3 - Wohnküche, Wohnung 4 und 5 Schiebetürelemente in der Essdiele und Fenster im Wohnen 2,01/1,76m).

## 16. Fensterbänke

### Fensterbänke aussen:

- Sämtliche Außenfensterbänke in Alu EV1 eloxiert.

### Fensterbänke innen:

- Die Wohnraumfenster (außer Bäder, WC's und Küche im Bereich der Arbeitsplatte) erhalten Naturstein-Fensterbänke.

## 17. Innentüren (Türhöhe 2,01 m)

### Wohnungseingangstüren

- Zargen und Türblätter in hochwertiger und pflegeleichter CPL Beschichtung, Oberfläche weiß. Glattes Türblatt mit Zylinderschloss und Sicherheitsbeschlag. Mehrfachverriegelung und Spion. Innen Drücker: Scoop Tradis, aussen: Knauf, Beschläge aus Edelstahl, Schallschutzklasse III,  $R_wP=42 \text{ dB}$ , Klimaklasse II

### Innentüren in allen Wohnräumen

- Zargen und Türblätter in hochwertiger und pflegeleichter CPL Beschichtung, Oberfläche weiß. Glatte Türblätter mit Buntbartschloss, Beschläge aus Edelstahl, Bäder und WC's erhalten anstelle des Buntbartschlusses WC-Drehriegel, Drücker: Scoop Tradis

#### **Glasausschnitt auf Wunsch möglich, gegen Mehrpreis**

- Die Leibungen offener Durchgänge erhalten kein Zargenfutter, sondern werden entsprechend der Innenwände verputzt.

### **18. Estriche**

- Sämtliche Wohnräume erhalten gem. DIN 4108 und 4109 einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach EnEV Nachweis. Zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit, wird im Erdgeschoss eine Schweissbahn V60 S4 AL auf Voranstrich verlegt.

### **19. Malerarbeiten Außen**

- Der Außenputz erhält einen einmaligen Egalisationsanstrich, Farbton weiß.
- Der Dachüberstand wird außen zweimal mit Holzschutzlasur gestrichen, Farbton nach Wahl.
- Herstellen von Acrylfugen im Bereich der sichtbaren Holzbalken.

### **20. Malerarbeiten Innen**

- Die Filigran-Decken in den Wohngeschossen werden ganzflächig glatt gespachtelt.
- Absanden der verputzten Innenwände.
- Die Wände und Decken der Wohngeschosse werden mit einer gutdeckenden weißen lösemittelfreien Silikatfarbe gestrichen.

### **21. Deckenverkleidung und Dämmung im Obergeschoss**

- Mineralfaserdämmung mit Folie zwischen den Sparren und Zangen, sowie Untersparrendämmung im Obergeschoss nach EnEV Nachweis.
- Gipskartonplatten auf Lattenrost an Dachschrägen bzw. im waagerechten Zangenbereich, in den Bädern werden Gipskartonfeuchtraumplatten verlegt.

### **22. Bodenbeläge**

#### **Parkett schwimmend verklebt, Materialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mwst.**

Erdgeschoss – Wohnung 1:	Kind, Schlafen, Diele, Essen/Wohnen, Küche
Erdgeschoss – Wohnung 2:	Kind, Schlafen, Diele, Essen/Wohnen, Küche
Erdgeschoss – Wohnung 3:	Wohnküche, Schlafen, Flur
Obergeschoss – Wohnung 4:	Kind, Schlafen, Diele, Essen, Wohnen, Küche
Obergeschoss – Wohnung 5:	Kind, Schlafen, Diele, Essen, Wohnen, Küche

Im Übergangsbereich Wand/Boden werden Holz-Sockelleisten angebracht.

## 23. Fliesenarbeiten

### Boden- und Wandfliesen, Materialpreis 25,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Erdgeschoss – Wohnung 1:	Bad/WC, Abst.
Erdgeschoss – Wohnung 2:	Bad/WC, Abst.
Erdgeschoss – Wohnung 3:	DU/WC, Abst.
Obergeschoss – Wohnung 4:	Bad/WC, Abst.
Obergeschoss – Wohnung 5:	Bad/WC, Abst.

Im Übergangsbereich Wand/Boden werden in den Abstellräumen Fliesensockel aus der Fliesenplatte geschnitten und verlegt.

- Sämtliche Nasszellen, Bäder, Duschen und WC's werden ca. 1,50 m hoch verfliest, im Bereich der Dusche raumhoch (max. 2,50 m).
- Unter den Wandfliesen im spritzwassergefährdeten Bereich und der gesamten Bodenfläche in den Bädern wird eine Abdichtung nach Merkblatt ZDB eingebaut.
- Die senkrechten und waagerechten Anschlussstellen werden elastisch verfugt (Wartungsfugen).
- Das Verlegen der Wand- und Bodenfliesen bis zu einer Fliesengröße von 60/60 cm ist im Angebot enthalten. Für das Verlegen von größeren Fliesenformaten wird ein Mehrpreis berechnet.
- Diagonalverlegung, Dekorfliesen, Bordüren und Edelstahlleckschutzschienen gegen Aufpreis.

## 24. Elektroinstallation

Ausführung nach den zum Errichtungszeitpunkt geltenden Vorschriften, DIN VDE-Normen, DIN-Normen und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber. Die Installation erfolgt unter Putz. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit entsprechendem FI-Schutzschalter und Sicherungsautomaten. Modernes Schalter- und Steckdosenprogramm der Firma Busch-Jäger, Serie Reflex reinweiß oder gleichwertig.

Klingel-Tableau mit Gegensprechanlage und Lichtschalter an der Haustür

Die einzelnen Räume in den Wohnungen werden wie folgt ausgestattet:

### Erdgeschoss-Wohnung 1:

Diele:	2 Deckenauslässe mit Schaltung 3 Steckdosen 1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage 1 Telefonanschlussdose (TAE) 1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia) 1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
Abst.:	1 Deckenlichtauslass mit Schaltung 1 Steckdose
Kind:	1 Deckenlichtauslass mit Schaltung 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss) 1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
Schlafen:	1 Deckenlichtauslass mit Schaltung 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss) 1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
Bad/WC:	1 Deckenlichtauslass mit Schaltung 3 Steckdosen 1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

Küche/Essen/Wohnen: 3 Deckenauslässe mit Schaltungen  
14 Steckdosen  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und Wandlichtauslass (Terrasse)  
2 Netzwerkdoppeldosen (Internet/Multimedia)  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine  
1 Herdanschluss  
1 Kühl/Gefrierkombination  
1 Dunstabzugsteckdose

Terrasse: 1 Wandlichtauslass  
1 Aussensteckdose

**Erdgeschoss-Wohnung 2:**

Diele: 2 Deckenauslässe mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
1 Telefonanschlussdose (TAE)  
1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)

Abst.: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
1 Steckdose

Kind: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)

Schlafen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)

Bad/WC: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar  
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

Küche/Essen/Wohnen: 3 Deckenauslässe mit Schaltungen  
14 Steckdosen  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und 2 Wandlichtauslässe (Terrasse)  
2 Netzwerkdoppeldosen (Internet/Multimedia)  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine  
1 Herdanschluss  
1 Kühl/Gefrierkombination  
1 Dunstabzugsteckdose

Terrasse: 2 Wandlaulässe  
2 Aussensteckdosen

**Erdgeschoss-Wohnung 3:**

Flur: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
1 Telefonanschlussdose (TAE)  
1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)

- Abst.: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
1 Steckdose
- Schlafen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- DU/WC: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar  
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- Küche/Essen/Wohnen: 2 Deckenauslässe mit Schaltungen  
8 Steckdosen  
1 Schalter für E-Rollo  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und 1 Wandlichtauslass (Terrasse)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/Multimedia)  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine  
1 Herdanschluss  
1 Kühl/Gefrierkombination  
1 Dunstabzugsteckdose
- Terrasse: 1 Wandauslass  
1 Steckdose

**Obergeschoss-Wohnung 4:**

- Diele: 2 Deckenauslässe mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
1 Telefonanschlussdose (TAE)  
1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Abst.: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
1 Steckdose
- Kind: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Schlafen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Bad/WC: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar  
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- Küche: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
8 Steckdosen  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine  
1 Herdanschluss  
1 Kühl/Gefrierkombination  
1 Dunstabzugsteckdose



- Essen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und Wandlichtauslass (Terrasse)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/Multimedia)  
1 Schalter für E-Rollo
- Wohnen: 2 Deckenauslässe mit Schaltungen  
8 Steckdosen  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und 1 Wandauslass (Terrasse)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/Multimedia)  
1 Schalter für E-Rollo
- Dachterrasse: 1 Wandauslass  
2 Aussensteckdosen

**Obergeschoss-Wohnung 5:**

- Diele: 2 Deckenauslässe mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage  
1 Telefonanschlussdose (TAE)  
1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Abst.: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
1 Steckdose
- Kind: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Schlafen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Antennensteckdose (SAT-Anschluss)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/DSL-Multimedia)
- Bad/WC: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
3 Steckdosen  
1 Wandlichtauslass örtlich schaltbar  
2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- Küche: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
8 Steckdosen  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine  
1 Herdanschluss  
1 Kühl/Gefrierkombination  
1 Dunstabzugsteckdose
- Essen: 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung  
4 Steckdosen  
1 Doppelschalter für Aussensteckdose und Wandlichtauslass (Terrasse)  
1 Netzwerkdoppeldose (Internet/Multimedia)  
1 Schalter für E-Rollo
- Wohnen: 2 Deckenauslässe mit Schaltungen  
8 Steckdosen

- 1 Doppelschalter für Aussensteckdose und 1 Wandauslass (Terrasse)
- 1 Netzwerkdoppeldose (Internet/Multimedia)
- 1 Schalter für E-Rollo

Dachterrasse: 1 Wandauslass  
2 Aussensteckdosen

Anschluss und Übergabepunkt für Telefon/Internet im Technikraum, von dort erfolgt die Verteilung zum Schwachstromverteiler (Multimediaverteiler) in der Wohnung, von dort die Verteilung zu den o.g. TAE-Telefondosen bzw. Netzwerkdosen in der Wohnung. Die Installation des Netzwerkes ist nicht enthalten.

Die digitale Fernsehversorgung erfolgt über eine Satelliten-Gemeinschaftsanlage (allgemeine Sat-Empfangsanlage im Aussenbereich montiert)

Der Abschluss eines Providervertrages zur weitergehenden Nutzung für Telefon-, Internet und Kabelfernsehen mit einem Dienstleister/Anbieter nach Wahl ist Sache des Käufers

Fundament- und Ringerder sowie Potentialausgleichsschienen zum Anschließen des Schutzleiters sowie Erstellen des Potentialausgleich (Erden) der Wasser- und Heizungsleitungen.

Für die Wohn- und Schlafräume sowie Flure die zu Aufenthaltsräumen führen, wird jeweils 1 batteriebetriebener Rauchwarnmelder (Erstanschaffung) installiert. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt dem Wohnungsbesitzer (Batteriewechsel und Austausch der Rauchmelder nach spätestens 10 Jahren).

Verkabelung der Fußbodenheizung mit UP-Thermostaten und Stellmotoren  
Erdgeschoss und Obergeschoss: alle Räume ausser Abstellräume  
Verkabelung der 5 E-Rollos

## 25. Sanitäre Installation und Ausstattung

### 1. Installation

Ver- und Entsorgung des Gebäudes nach den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen sowie den anerkannten Regeln der Technik.

### 2. Sanitärausstattung

Die Ausstattung der WCs, Bäder und Dusche richtet sich nach den im Plan eingezeichneten Gegenständen, sie sind immer so kalkuliert wie im Plan ersichtlich.

Keramik und Wannen in **Weiss**, Armaturen **verchromt**, Accessoires, Badmöbel und Spiegel sind **nicht enthalten**.

Sanitärgegenstände Richter+Frenzel, Hausmarke Europa

- Waschbecken, Größe ca. 65 x 48 cm mit Einhebel-Waschtisch-Armatur
- Tiefspülklosett, wandhängend einschl. Sitz mit Deckel sowie Unterputzspülkästen mit Betätigungstaste für 2 Mengen
- Duschwanne ca. 90 x 90 cm, Einhebel-Brausegarnitur mit Wandstange, Brauseschlauch sowie Handbrause, verchromt
- Wohnung 3: Dusche bodengleich gefliest, Größe wie im Plan, Ablaufrinne mit Edelstahlrinne, Einhebel-Brausegarnitur mit Wandstange, Brauseschlauch sowie Handbrause, verchromt
- Duschtrennung einseitig aus Echtglas, teilgerahmt, VSG. Duschkabine auf Wunsch gegen Aufpreis.
- In der Wohnung 3 ist eine gemauerte und geflieste Duschtrennung.
- 5 Waschmaschinen-Anschlüsse mit Unterputz Waschmaschinen-siphon, Geräteschrägsitzventil mit Schlauch-Anschluß, chrom und Hahnrosette
- 2 Aussenarmaturen frostsicher (Gartenwasser) für Wohnung 1 und 2,

- 5 Anschlüsse für Küchenspülen mit Eckventil und Doppelspundventil für Geschirrspüler

## 26. Heizungsanlage

Die Ausführung der Anlage erfolgt entsprechend den einschlägigen Sicherheitsbestimmungen. Die Heizlastberechnung (Gebäudewärmebedarf) wird nach DIN ermittelt.

1. Weishaupt Luft-Wärmepumpe, Regelung entsprechend der Aussentemperatur, Warmwasserversorgung über Frischwasserstation.
2. Fußbodenheizung im EG und OG in allen Räumen, ausser Abstellräume
3. In jedem Bad ist ein Handtuchheizkörper (elektrisch) bei Fußbodenheizung vorgesehen
4. Leitungsführung im Technikraum auf Putz

## 27. Aussenanlagen

Gartenterrassen zu den Erdgeschosswohnungen und die Dachterrassen im Obergeschoss erhalten einen Plattenbelag aus Feinerplatten 40 x 60 cm Hausmarke Zitzmann im Splittbett auf frostsicherem Unterbau, lt. Plan.

Der Zugang zum Eingang und die Stellplätze werden mit Betonpflaster 20 x 20 cm im Splittbett auf frostsicherem Unterbau belegt.

Humusierung der verbleibenden Gartenfläche einschließlich Planie und Rasenansaat.

## 28. Besondere Hinweise

- Die Gewährleistungzeit beträgt **5 Jahre** ab dem Tag der Schlussabnahme, **für die im Verbraucherbauvertrag festgelegten Leistungen. Ausgeschlossen sind Gewerke die in Eigenleistung erbracht werden.**
- Für die elektromechanischen Teile, sowie Rolladenmotore beträgt die Gewährleistung **2 Jahre.**
- Abweichende Leistungen und Sonderausführungen werden jederzeit berücksichtigt, jedoch erst nach vorheriger Rücksprache zwischen Bauträger und zukünftigen Wohnungseigentümer.
- Der Bauträger ist berechtigt, das fertiggestellte Wohnhaus zu fotografieren und das entsprechende Foto für Werbezwecke zu verwenden, die Käufer erklären sich damit einverstanden.
- Für die Bauausführung ist die VOB zugrunde gelegt.
- Die Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.
- Für Eigenleistungen des Käufers wird keine Planung und Bauleitung übernommen. Die Erbringung von Eigenleistungen gegen Vergütung ist vor Abnahme des Sondereigentums nicht möglich.
- Hinsichtlich des Schallschutzes liegen der Bauausführung grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen der DIN 4109 zu Grunde.
- In den Plänen dargestellte Möbel sind Einrichtungsvorschläge und im Festpreis nicht enthalten.
- Änderungs- und Sonderwünsche sind abhängig vom Bautenstand nur nach vorheriger, rechtzeitiger Abstimmung mit dem Verkäufer möglich.

### Hinweis zur Wohnraumlüftung:

Nach Energieeinsparverordnung EnEV und der DIN 1946-6 Lüftung von Wohnungen, ist eine Sicherstellung von verschiedenen Luftwechsln vorgeschrieben.

- Nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz
- Nutzerabhängige Mindestluftwechsel (Mindestanforderung an die Raumluftqualität)

- Grundlüftung (Gewährleistung des Bautenschutzes und der gesundheitlichen Erfordernisse)
- Intensivlüftung (zeitweilig notwendig zum Abbau von Lastspitzen)

## 29. Mängelhaftung

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen, dauerelastischen Fugen und dem Putz hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen an den starren Stahlbetonelementen **unvermeidbar**.

Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen **Mangel** dar.

Dauerelastische Fugen (Acryl- und Silikonfugen) sind bauphysikalisch notwendig. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der 5-jährigen Gewährleistung für Sachmängel. Der Wohnungsbesitzer muss diese regelmäßig prüfen und warten, evtl. erneuern.

Im Falle des Versagens wird die erwünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht gewährleistet, hieraus entstehende Feuchtigkeitsschäden unterliegen nicht der Gewährleistung. Aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe zum Beispiel Schwinden und Kriechen können Risse entstehen. Risse die eine Breite von 0,3 mm nicht überschreiten, stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts dar.

DIN 4108 und Energieeinsparverordnung fordert die vorgegebene Bauweise. Regelmäßiges Lüften und Heizen (mind. 19 Grad) durch die Bewohner, aller Aufenthaltsräume einschl. Küche ist **dringend** erforderlich. Dies wird vorübergehend zu erhöhten Heizkosten führen.