

## Baubeschreibung

### Neubau einer kleinen Wohnanlage mit Tiefgarage

Klothildenstr. 36, 81827 München



#### **Beratung und Verkauf:**

Dorn & Däxl Bauträger GmbH

[Emplstr. 2a](#)

[81829 München](#)

Telefon: [+49 89 45 45 65 50](tel:+498945456550)

Fax: [+49 89 45 45 65 52](tel:+498945456552)

Email: [info@dd-muenchen.de](mailto:info@dd-muenchen.de)

Internet: [www.dd-muenchen.de](http://www.dd-muenchen.de)

**Inhalt**

1) Allgemeines .....	3
2) Erdarbeiten .....	3
3) Entwässerung .....	3
4) Stahlbeton- und Betonarbeiten – Gründung, Keller, Tiefgarage .....	4
5) Rohbau .....	4
6) Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Flachdächer .....	5
7) Spengler/Schlosser .....	5
8) Putz .....	5
9) Estrich .....	6
10) Fenster/Sonnenschutz .....	6
11) Haustür/Tor .....	6
12) Treppen .....	6
13) Fliesen/Naturstein .....	7
14) Bodenbeläge .....	7
15) Innentüren .....	7
16) Trockenbau .....	7
17) Sanitär .....	8
18) Heizung/Lüftung .....	10
19) Elektro .....	10
20) Malerarbeiten .....	12
21) Aufzug .....	12
22) Außenanlagen .....	12
23) Budget und Bemusterungsadressen .....	12
24) Zusatz .....	13
Anhang - Die Sanitärausstattung in Bildern .....	14

## 1) Allgemeines

- Die Bauausführung der Wohnanlage basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Leistungsumfang. Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen, der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 und Wärmeschutz nach EnEV 2016.
- Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von bekannten Markenherstellern eingebaut. In dieser Beschreibung genannte Firmen und Marken sind Beispiele und können jederzeit durch gleichwertige ersetzt werden. Eventuell erforderlich werdende Änderungen aus architektonischen, behördlichen oder technischen Gründen bleiben vorbehalten.
- Es wird ein Gebäude mit 7 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen errichtet. Für WE1 und WE2 ist jeweils das Kellerabteil und ein Hobbykeller über eine wohnungsinterne Treppe erreichbar. Im Untergeschoss sind weiterhin die Kellerabteile für die Wohneinheiten 3 bis 7, die Allgemein- und Technikräume, sowie die Tiefgarage untergebracht. Zu jeder Wohneinheit gehört mindestens ein Tiefgaragenstellplatz (nicht im Kaufpreis der Wohneinheit enthalten). Insgesamt sind 8 Tiefgaragenstellplätze zu vergeben. Die erdgeschossigen Wohneinheiten WE1, WE2 und WE3 sind barrierefrei erreichbar und haben je einen direkt zugeordneten Gartenanteil. Auf dem Grundstück entstehen außerdem ein Spielplatz und ein Müllabstellplatz. Fahrradstellplätze sind in der Tiefgarage vorgesehen.
- Leistungsumfang

### Im Kaufpreis enthalten sind:

- Der Bauantrag mit den zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen, sowie Freiflächengestaltungsplanung, Entwässerungseingabeplanung, Baugrunduntersuchung und Statik. Alle anfallenden Genehmigungs- und Prüfgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso enthalten ist die Berechnung nach der Energieeinsparverordnung mit Ausstellung des Energieausweises.
- Die komplette Ausführungsplanung sowie örtliche Bauleitung und Koordination.
- Alle notwendigen Hausanschlüsse wie Strom, Wasser, Kanal und die Grundbereitstellung eines Anschlusses für Telefon, TV und Internet.
- Das zur Baudurchführung notwendige Schnurgerüst wird erstellt und eingerichtet, das Gebäude in seiner genehmigten Lage eingemessen.
- Die bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung des Gebäudes, wie nachfolgend beschrieben, einschl. der landschaftsgärtnerischen Begrünungsmaßnahmen nach Freiflächengestaltungsplan.

### Im Kaufpreis nicht enthalten sind:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages und die daraus resultierenden Nebenkosten wie z.B. die Grunderwerbssteuer und die Kosten für die Finanzierung.
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung (anteilig nach tausendstel).

## 2) Erdarbeiten

- Abtrag des Mutterbodens im Bereich des geplanten Gebäudes und Lagerung seitlich auf dem Grundstück für die spätere Humusierung.
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Zwischenlagerung des Aushubs seitlich auf dem Baugrundstück, bzw. Abfuhr von überschüssigem Material, einschl. Deponiegebühr.
- Verfüllung der Arbeitsräume um das Haus mit dem Aushub nach Beendigung der Kellerbauarbeiten (Erdarbeiten nach der Baufertigstellung siehe Pkt. 22 - Außenanlagen).

## 3) Entwässerung

- Schmutz- und Regenwasser der Gesamtanlage werden außen in KG-Rohren und innen in HT-Rohren in die öffentliche Kanalisation, bzw. in Sickerschächte abgeleitet. Die Verlegung erfolgt

unter der Keller- bzw. Tiefgaragendecke oder im Gebäude-Aushubarbeitsraum. Wo technisch notwendig, werden schallgedämmte Abflussrohre eingesetzt.

- Befahrbare Entwässerungsrinne am Anfang der Tiefgaragenzufahrtsrampe.
- Revisions- und Sickerschächte für Abwasser und Regenwasser.

#### **4) Stahlbeton- und Betonarbeiten – Gründung, Keller, Tiefgarage.**

- Nach den statischen Anforderungen wird für den Keller eine Stahlbeton-Fundamentplatte inkl. Fundamenterdungsband erstellt. Wo statisch notwendig, auch verstärkt durch Betonstreifenfundamente oder Einzelfundamente. Die Tiefgarage wird in Stahlbeton entsprechend den technischen Anforderungen ausgeführt und gegründet. Die Tiefgarage wird gepflastert und erhält keine Bodenplatte.
- Auf die Oberfläche der Bodenplatte von beheizten Räumen wird eine Schweißbahn als Feuchtigkeitssperre aufgebracht.
- Kelleraußenwände in Stahlfaserbeton,  $d = 25$  cm. Einschl. Einbau von Fugenbändern. Perimeterdämmung nach EnEV-Berechnung, geschützt mit einer Noppenbahn.
- Tiefgaragenaußenwände in Stahlbeton,  $d = 25$  cm, bzw. 30 cm. Lüftungsschächte mit Rostabdeckung und Lüftungsöffnungen zur natürlichen Belüftung.
- Tiefgaragentrennwand zum Keller mit Dämmung nach EnEV-Berechnung.
- Nicht überbaute Decke der Tiefgarage und Decke der Rampe wasserdicht im Quatingverfahren.
- Überbaute Decke der Tiefgarage und des Kellers als Stahlbeton-Fertigteildecke mit Aufbeton und unterseitiger Wärmedämmung nach EnEV-Berechnung.
- Die Kellerinnenwände werden aus Ziegel, Kalksandstein oder Beton für tragende Wände in den Dicken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz in einer Stärke von 17,5 cm, 20 cm oder 24 cm errichtet. Nichttragende Wände werden mit einer Stärke von 11,5 cm erstellt. Die Kellerabteile der Wohneinheiten WE3 bis WE7 werden zum Flur mit 11,5 cm starken Mauerwerkswänden getrennt, untereinander mit Trennwänden aus Metalllamellen.
- Kellerzargenfenster Fabrikat Wolfa werden in der Größe  $b/h$  ca. 100/75 cm eingebaut und sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag. Die Fenster in den Hobbykellern von WE1 und WE2 werden als Wohnraumfenster ausgeführt (siehe Pkt. 10 - Fenster/Sonnenschutz).
- Lichtschächte sind aus Beton entsprechend den technischen Anforderungen, mit verzinkter Gitterrostabdeckung, Maschenweite 30/30 mm und Abhebesicherung.
- Die Rampe zur Tiefgarage ist aus Beton mit Epoxidharzbeschichtung. Ein automatisches, nicht ausschwenkendes Garagenkipptor mit Fluchttüre sichert die Einfahrt der Tiefgarage. Die Regelung erfolgt über eine Ampelanlage, betätigt über einen Schlüsselschalter außen und mittels Zugseil innen, bzw. über Funk. Zu jeder Wohneinheit gehören 2 Handsender.
- Lichte Innenhöhe Tiefgarage: mind. 200 cm von OK Belag bis UK Unterzug.
- Die Tiefgarage wird ohne Bodenplatte ausgeführt. Sie erhält einen Pflasterbelag aus grauen Betonsteinen mit offenen Fugen. Abtropfendes Wasser kann versickern und verdunsten.
- Der Innenraum der Tiefgarage bleibt im betongrauen, schalglatten Zustand (Anstrich siehe Pkt. 20 - Malerarbeiten).

#### **5) Rohbau**

- Sämtliche Außen- und Innenwände werden in Ziegel in sicherer, werthaltiger Massivbauweise errichtet. Zeitgemäß nach den gültigen Normen und Verordnungen bezüglich Wärmeschutz, Schallschutz und Standsicherheit zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags.
- Die Außenwände werden in einer Stärke von 36,5 cm, die tragenden Innenwände in 17,5 cm bzw. wo statisch notwendig 24 cm oder 20 cm und nichttragende Innenwände in 11,5 cm Stärke errichtet.
- Wohneinheitstrennwände als Schallschutzwände in einer Stärke von 24 cm.
- Die Geschossdecken werden gemäß statischer Berechnung als Massivdecken ausgeführt, wobei vorzugsweise schalglatte Elementdecken zum Einsatz gelangen, die mit Aufbeton vergossen werden. Diese Decken brauchen später nicht mehr verputzt werden und werden vom Maler fertig behandelt. Wo statisch oder technisch nicht möglich gelangen Ortbetondecken zum Einsatz.

- Die Balkone der Wohneinheiten WE4, WE5 und WE6 werden als auskragende Stahlbetonplatten mit thermischer Trennung hergestellt. Die großen gartenseitigen Balkone in WE5 und WE6 werden zusätzlich auf den darunterliegenden Terrassen von WE2 und WE3 abgestützt.
- Rollladen-Mauerkästen, Revision von außen.
- Herstellung von Vormauerungen und Schächten für Installationen.
- Option: In WE7 ist auf Wunsch gegen Kostenübernahme der Einbau eines Kamins DN18 für Holzofen-Anschluss möglich.
- Lichte Rohbau-Raumhöhen (OK Rohboden bis UK Rohdecke):
  - Untergeschoss: 257 cm
  - Erd-/Ober-/Dachgeschoss: 264 cm.

## **6) Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Flachdächer**

- Die Dachterrasse wird im Gefälle gedämmt und erhält eine 2-lagige Abdichtung, sowie eine Abdeckung mit einer Bautenschutzmatte. Dämmung nach EnEV-Berechnung.
- Das Flachdach der Tiefgarageneinfahrt erhält eine 2-lagige Abdichtung mit einer extensiven Begrünung.
- Das Flachdach des Wohngebäudes erhält eine Gefälledämmung, eine 2-lagige Abdichtung und eine extensive Begrünung. Dämmung nach EnEV-Berechnung.
- Der Zugang zum Flachdach erfolgt über eine Lichtkuppel im Treppenhaus.
- Die Dachterrasse und die Balkone erhalten einen Belag aus WPC-Terrassendielen, Megawood, 149 x 21 mm, einschl. Unterkonstruktion.
- Die Terrassen im EG erhalten einen Plattenbelag im Splittbett. Die Auswahl der Terrassenplatten erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 23 - Budget und Bemusterungsadressen). Die Terrassen liegen in etwa auf dem Niveau des Erdgeschosses. Vor den Terrassentüren wird eine Rinne angeordnet.

## **7) Spengler/Schlosser**

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.
  - Dachrinnen und Fallrohre
  - Tropfbleche, Wandanschlussbleche
  - Attikaabdeckung Flachdach Tiefgarageneinfahrt und Wohngebäude.
  - Abdeckung Dachterrassenbrüstungen
  - Stehfalzdeckung auf straßenseitigem Gebäuderücksprung im DG.
- Geländer für Dachterrasse, Balkone, französische Balkone und Allgointertreppel werden aus einer verzinkten und pulverbeschichteten Stahlkonstruktion hergestellt mit einem Handlauf aus Edelstahl. Die Füllungen bestehen aus senkrechten Stäben.
- Edelstahlhandlauf für die internen Treppen in WE1 und WE2 vom UG ins EG an der Wand.
- Hauseingangsüberdachung in Edelstahl mit Glasabdeckung.

## **8) Putz**

- Außen 2-Lagen-Putz. Oberputz dabei mit Kornstruktur 3,0 mm, weiß eingefärbt.
- Im Innenbereich wird der Putz, 12-15mm stark, an allen Ziegelwänden aufgebracht. Decken werden nicht verputzt und verbleiben, ebenso wie die betonierten Kelleraußenwände im schalglatten Zustand. In den Hobbykellern werden auch die Betonwände verputzt.
- Wandflächen oberhalb gefliester Bereiche werden „fein gefilzt“ ausgeführt. Der Untergrund bei gefliesten Flächen wird, zur Aufnahme der Verklebung, rau verrieben.
- Im Innenbereich kommt in allen Nasszellen und in Kellerräumen Kalk-Zementputz und in den übrigen Bereichen Kalk-Gipsputz als 1-lagiger Maschinenputz zum Einsatz.

## **9) Estrich**

- Schwimmender, faserbewehrter Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in den Wohnräumen EG bis DG und in WE1 und WE2 im UG in den Hobbykellern und den Fluren.
- Schwimmender, faserbewehrter Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung im Treppenhaus UG bis DG, Allgemein-Flure UG, Technik- und Hausanschlussraum, sowie in den Kellern und in den Räumen Hausmeister und Kinderwagen/mobile Hilfen.

## **10) Fenster/Sonnenschutz**

- Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse und der Hobbykeller im Untergeschoss werden mit witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff mit 3-facher Wärmeschutzverglasung und „warmer Kante“ ausgeführt. Ug = 0,6 W/m<sup>2</sup>K, innen weiß, außen farbig foliert in anthrazit. Als Beschlag werden Dreh- und Drehkippsbeschläge einschl. Spaltbelüftungsstellung und Drehsperre verwendet. Die Fensterprofile haben mindestens 5 Kammern.
- Alle Fenster in den Wohnräumen EG bis DG, sowie in den Hobbykellern erhalten als Sonnenschutz einen hellgrauen Rollläden. Die Rollläden sind aus Kunststoff, bzw. aus Alu, wenn die Breite größer als 201 cm oder die Fläche größer als 4 m<sup>2</sup> ist. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit Wippschalter im Wandbereich neben dem Fenster.
- Die Fenster im Allgemeintreppenhaus, sowie alle Wolfa-Fenster im Untergeschoss erhalten keinen Sonnenschutz.
- Die Badfenster im EG erhalten eine Sichtschutzverglasung.
- Das Fenster im Allgemeintreppenhaus im DG wird als Rauchabzugsanlage ausgeführt.
- Fenstertüren in den Obergeschossen, die keine Ausgangstüren auf Balkone oder Dachterrassen sind, erhalten als Sicherung einen vorgesetzten französischen Balkon.
- Fenster mit 76 cm und 101 cm Breite werden als Drehkipppflügel ausgeführt. Fenster mit 201 cm Breite werden 2-flügelig, mit einem Dreh- und Drehkipppflügel ausgeführt. Fenster mit 301 cm Breite sind 3-flügelig mit einem Dreh-/Drehkipppflügel, sowie getrennt durch einen senkrechten Pfosten einem zusätzlichen Drehkipppflügel. Fenster mit 401 cm Breite werden als zwei 2-flügelige Dreh-/Drehkipppflügel ausgeführt, die mit einem senkrechten Pfosten getrennt sind (alle Breitenangaben sind Rohbaumaße).
- Bei den Dachterrassenausgängen sind konstruktionsbedingt Stufen erforderlich und die Fenster entsprechend niedriger.
- Innenfensterbänke der Fenster mit Brüstung (siehe Pkt. 13 - Fliesen/Naturstein).
- Außen erhalten die Brüstungen eine Blechabdeckung in Alu eloxiert (Ausnahme siehe Pkt. 13 - Fliesen/Naturstein).

## **11) Haustür/Tor**

- Haustüre mit fest verglastem Seitenteil passend zu den Fenstern, mit Edelstahlstoßgriff außen und Drückergarnitur innen, mit elektr. Türöffner.
- Garagenkipptor (siehe Pkt. 4 - Stahlbeton- und Betonarbeiten – Gründung, Keller, Tiefgarage).

## **12) Treppen**

- Die Treppenläufe im Allgemeintreppenhaus vom UG bis zum DG sind aus Stahlbeton mit Geländer und Edelstahlhandlauf (siehe Pkt. 7 - Spengler/Schlosser). Belag aus Naturstein (siehe Pkt. 13 - Fliesen/Naturstein).
- Die Treppenläufe in WE1 und WE2 sind aus Stahlbeton, im UG seitlich raumhoch von Wänden eingefasst mit einem Edelstahlhandlauf an der Wand. Im EG wird in WE1 die Treppe mit einer raumhohen Wand getrennt. In WE2 erhält die Treppe eine gemauerte Brüstung mit Edelstahlhandlauf. Belag mit Fliesen (siehe Pkt. 13 - Fliesen/Naturstein).



### **13) Fliesen/Naturstein**

- Fensterbänke innen bei Fenstern mit Brüstung aus Granit light grey, poliert, 30 mm stark. Brüstungen in Bädern gefliest.
- Fensterbänke außen im EG bei Ausgangstüren die nicht auf eine Terrasse führen in Naturstein Granit light grey.
- Bodenfliesen in den Wohneinheiten in Räumen mit der Bezeichnung: Diele mit Abst., HWR, Bad, Duschbad, sowie jeweils im Kochbereich eine Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> in WE1 bis WE6 und ca. 14 m<sup>2</sup> in WE7. Außerdem für die Treppen und Kellerflure in WE 1 und WE2.
- Bodenfliesen, einfache Ausführung: im Untergeschoss für alle Keller und den Flur vor Keller 3 bis 7, Hausmeister, Kinderwagen/ mobile Hilfen, Technik und Hausanschluss.
- Sockelfliesen bei gefliesten Räumen ohne Wandfliesen.
- Wandfliesen: Bäder raumhoch. Duschbäder auf eine Höhe von 125 cm und 200 cm hoch im Bereich der Dusche.
- Die Auswahl der Fliesen in den Wohneinheiten erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 23 - Budget und Bemusterungsadressen). Die kalkulierte Verlegart ist flächig orthogonal bis zu einer max. Flieseneinzelgröße von 30/60 cm. Für Bordüren, diagonale Verlegung, Friese, etc. fallen Mehrkosten an, die von Fall zu Fall ermittelt werden müssen.
- Treppenläufe und Hauptpodeste im Allgemeintreppenhaus vom UG bis DG, sowie Flur zur Tiefgarage mit Natursteinbelag Granit light grey, einschl. Sockelfliesen im gleichen Material.

### **14) Bodenbeläge**

- Alle nicht gefliesten Räume in den Wohneinheiten, sowie die Hobbykeller erhalten Fertigparkett, Verlegung orthogonal verklebt, einschl. passender Sockelleisten. Änderungen sind durch Bemusterung möglich (siehe Pkt. 23 - Budget und Bemusterungsadressen).

### **15) Innentüren**

- Innentüren in allen Wohneinheiten EG bis DG und im UG in WE1 und WE2 weiß, komplett Zarge mit Türblatt, einschl. Bänder und Drückergarnitur. Änderungen sind durch Bemusterung möglich (siehe Pkt. 23 - Budget und Bemusterungsadressen). Türhöhe – Richtmaß 212,5 cm.
- Wohnungseingangstüren EG bis DG, Klimaklasse 2, Schallschutzklasse 3, 3-teiligen Bändern, Bodendichtung, Obertürschließer, Spion. Die Türen und Zargen sind beidseitig neutral weiß. Einschl. Drückergarnitur mit Knauf außen und Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion (auch von außen zu sperren, wenn innen der Schlüssel steckt). Türhöhe – Richtmaß 212,5 cm.
- Stahltüren im UG nach den Anforderungen des Brandschutznachweises.
  - Wohnungseingangstüren für WE1 und WE2 im UG. Richtmaß 100/212,5 cm.
  - Türen für die Keller 3-7 und Hausmeister. Richtmaß 87,5/200 cm.
  - Türen für Technik, Hausanschluss, Flure, Kinderwagen/mobile Hilfen und im Treppenhaus. Richtmaß 100/212,5 cm.
- Geschützte Schließanlage mit Sicherungskarte, jeweils für die Haustüre, die Wohnungseingangstüren, die Kellerabteiltüren, alle Gemeinschaftsraumtüren und für den Schlüsselschalter des Garagentors gleichsperrend. Briefkastenzylinder sind nicht Bestandteil der Schließanlage. Jeweils 4 Schlüssel pro Wohneinheit und eine separate Hausmeistergruppe für die Allgemein-Türen.

### **16) Trockenbau**

- Verkofferung von Leitungen im UG in WE1 und WE2 im Hobbykeller und Flur, sowie in den Allgemeinbereichen, wo brandschutztechnisch erforderlich.
- Metall-Lamellen-Trennwände zwischen den Kellern 3 und 4, 5 und 6, sowie 6 und 7.

## 17) Sanitär

- Ausstattung:
  - WE1-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE2-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE3-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE3-Duschbad: 1 Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC
  - WE4-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE5-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE6-Bad: 1 Badewanne mit Faltwand, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE6-Duschbad: 1 Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC.
  - WE7-Bad: 1 Badewanne, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Dusche, 1 Bidet.
  - WE7-HWR: 1 Waschmaschinenanschluss.
  - WE7-Duschbad: 1 Dusche, 1 Waschtisch, 1 WC.
  - Küchen: Anschluss für Spüle (mit Kaltwasseranschluss f. Geschirrspüler).
  - Innen liegende Bäder oder Duschbäder in WE2, WE3, WE5, WE6 und der HWR in WE7 erhalten einen Lüfter. Der Lüfter läuft im Dauerbetrieb für den Mindestluftwechsel und wird über Lichtschalter mit Nachlauf kurzzeitig auf eine höhere Leistung geschaltet.
  - EG-Terrassen WE1, WE2 und WE3, sowie Dachterrasse WE7: Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.
  - Heizraum: 1 x Ausgussbecken
  - Allgemeinbereich: ein Gartenwasseranschluss abschließbar.
- Beschreibung der einzelnen Sanitärgegenstände:
  - Waschtisch-Anlage:
    - ✓ Waschtisch Duravit „ME by Starck“ (650 x 490 mm, mit ÜL, weiß, FRANK Blitz-Montagesatz für Waschtisch, M 10/140 SCHMIDT Design Flaschensiphon 1 1/4" verchromt, madebySCHELL Design Eckventil 1/2" verchromt).
    - ✓ Waschtischarmatur hansgrohe „logis 100“ (ComfortZone 100, m. Kst.-Ablaufgarnitur chrom).
    - ✓ Handtuchhalter Emco „Trend“ (2-armig, 350 mm schwenkbar, chrom).

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für das vorstehend beschriebene Waschtisch-Anlage 503,08 €.*
  - WC-Anlage:
    - ✓ Wand-Tiefspül-WC Duravit „ME by Starck“ (Farbe weiß, spülrandlos, inklusive Durafix – Befestigungs-Set und Haas Schallschutz-Set für Wand-WC).
    - ✓ WC-Sitz Duravit „ME by Starck“ (Farbe weiß, abnehmbar, softclose - Mechanismus, Scharniere Edelstahl).
    - ✓ Betätigungsplatte GEBERIT „SIGMA 30“ (Farbe weiß / Hochglanz chrom, Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung).
    - ✓ Papierhalter Emco „Trend Papierhalter“ (ohne Deckel, chrom)

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebenen WC-Anlage 839,52 €.*

*Das nachfolgend beschriebene Unterputz-Tragegestell mit Spülkasten gehört zur Rohinstallation, wird geliefert und montiert und ist im vorgenannten Vergütungsbetrag deswegen nicht enthalten. Änderungen des Spülkastens wie z.B. Betätigung von oben oder Ecklösung sind mit Preisänderung verbunden und mit dem ausführenden Installateur zu vereinbaren und abzurechnen.*

    - ✓ Unterputz-Tragegestell/Wand-WC-Montage-Element zum Einmauern, mit GEBERIT-Spülkasten passend zu Sigma. Besonderheit: inkl. „Einwurf für Reinigungswürfel“.
  - Badewannen-Anlage:
    - ✓ Badewanne Ideal Standard „Tonic II“ (Farbe weiß, Acryl-Körperform-Einbauwanne, 1800 x 800 mm, mit Ablauf /Füller (d.h. Wanneneinlauf ist zudem in der Wanne integriert), mit MEPA Badewannenfüße mit ADS-System – verstellbar, dazu Wannenleisten und Wannenabdichtband Aquaproof).
    - ✓ Wannen-Unterputz-Armatur hansgrohe „logis“ (Fertigmontageset, eigensicher, chrom, inklusive hansgrohe „i-Box Rohbau-Set universal“ für Unterputz Wannenfüll- und Brausearmatur).



- ✓ Wannen-Brause-Set hansgrohe „Croma 100“ (chrom, 1 Jet, Porter`S, Schlauch 1250 mm, inklusive hansgrohe „Fixfit Schlauchanschluss / Rückflussverhinderer“ und Kunststoffwinkel, chrom).

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Badewannen-Anlage 1.195,84 €.*

○ Badewannen-Anlage mit Faltwand:

- ✓ Badewanne Ideal Standard „Tonic II“ (Farbe weiß, Acryl-Körperform-Einbauwanne, 1800 x 800 mm, mit Ablauf /Füller (d.h. Wanneneinlauf ist zudem in der Wanne integriert), mit MEPA Badewannenfüße mit ADS-System – verstellbar, dazu Wannenleisten und Wannenabdichtband Aquaproof).
- ✓ Wannen-Unterputz-Armatur hansgrohe „logis“ (Fertigmontageset, eigensicher, chrom, inklusive hansgrohe „i-Box Rohbau-Set universal“ für Unterputz Wannenfüll- und Brausearmatur).
- ✓ Wannen-Brause-Set hansgrohe „Croma 100“ (chrom, 1 Jet, Porter`S, Schlauch 1250 mm, inklusive hansgrohe „Fixfit Schlauchanschluss / Rückflussverhinderer“ und Kunststoffwinkel, chrom).
- ✓ Faltwand KERMI „Liga“, 2-flügelig, ESG-Glas klar, 1000x1600 mm, Profile silbermatt glanz.

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Badewannen-Anlage 1.833,09 €.*

○ Duschplatzanlage mit Rinne und Duschabtrennung:

- ✓ Bodengleich gefliest, Duschplatzgröße 90x90cm.
- ✓ Duschrinne Dallmer „CeraLine F 800mm“ (mit CeraLine Abeckung Standard in Edelstahl 800 x 40 mm für Bodenbeläge 2 – 16 mm).
- ✓ Brause-Unterputz-Thermostat-Armatur hansgrohe „Ecostat E“ (Fertigmontageset für 1 Verbraucher, chrom, inklusive hansgrohe „i-Box Rohbau-Set universal“ für Unterputz-Brausearmatur).
- ✓ Brause-Set hansgrohe „Croma 100“ Wandstangen-Set Vario/Unica`C 900 mm, (chrom, Mehrstrahlige Handbrause EcoSmart 9 l/min, Schlauch 1600 mm, inklusive hansgrohe „Fixfit Schlauchanschluss / Rückflussverhinderer“ und Kunststoffwinkel, chrom).
- ✓ Duschabtrennung: je nach Einbausituation Pendeltür und Seitenteil oder 2 Pendelfalttüren als Eckeinstieg. KERMI „Liga“ Pendeltür 900x2000mm und „Liga“ Seitenwand TWD 900x2000mm oder 2 x KERMI „Liga“ Pendelfalttüre 900x2000mm. Profile Silbermattglanz (SIMG), Einscheibensicherheitsglas (ESG) klar.

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Duschplatz-Anlage 2.187,81 €.*

Die enthaltene Wärmedämmung, der Estrich, die Abdichtungen und der Fliesenbelag sind im vorgenannten Anlagenvergütungspreis nicht gemindert. Änderungen der Duschsituation können auch die Fliesenlegerleistungen beeinträchtigen und bedingen damit eine Abrechnungskorrektur z.B. bei Größenänderungen.

○ Bidetanlage:

- ✓ Wand-Bidet Duravit „ME by Starck“ (570 x 370 mm, mit ÜL, weiß, Haas Schallschutzset für Sitzwaschbecken, Traggerüst für Wand-Sitzwaschbecken, Bidet-Röhrensifon, 2 Eckventile verchromt).
- ✓ Bidet-Einhebelmischer hansgrohe „logis 70“.

*Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Duschplatz-Anlage 710,16 €.*

- Andere Ausstattungen können vereinbart werden (bitte beachten, dass bei einer Änderung der Ausstattung möglicherweise auch Zuschläge für die Montage fällig werden).
- Die Bewässerung erfolgt im Aufputzbereich im Sanpress-System mit nickelfreien Edelstahlrohren. Die Unterputzleitungen im Rehau HIS-System.
- Die Hauptleitungen der Entwässerung sind aus schallgedämmten Poloplastleitungen POLO-KAL-3S. Alle sonstigen Entwässerungsleitungen aus HT-Rohren.

## **18) Heizung/Lüftung**

- Wasser-Wasser Wärmepumpe, einschl. Pufferspeicher und Frischwasserstation.
- Beheizung der kompletten Wohneinheiten vom EG bis DG, sowie im Untergeschoss in WE1 und WE2 Flur und Hobbykeller mit Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung besteht aus im Estrich liegenden Wasserheizrohren. Die Regelung erfolgt über Einzelraum-Thermostatsteuerung im Schalterprogramm integriert.
- Die Bäder und Duschbäder erhalten zusätzlich je einen Handtuchheizkörper Kermi Basic E 599x1172 mm.
- Unbeheizt bleiben folgende Räume: Treppenhaus mit Aufzug, Tiefgarage mit Rampe, Keller, Technikraum, Hausanschlussraum, Hausmeister, Kinderwagen/mobile Hilfen, allgemeine Flure im UG.
- Enthärtungsanlage für Trinkwasser, mit Aquastopp.
- Eine Zirkulationseinrichtung für Warmwasser wird nach den Forderungen der DIN eingebaut. Damit ist gewährleistet, dass ohne lange Wartezeit Warmwasser zur Verfügung steht.
- Die Heizungsabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler, eingebaut im Unterputzkasten.
- Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser im Unterputzkasten.
- Brunnenanlage für die Wärmepumpe.
- Optional erhältlich: Einbau von wartungsfreundlichen, dezentralen Thermolüftungsgeräten von LTM. Die Geräte arbeiten mit Wärmerückgewinnung und eingebaute Filter sorgen für eine hygienisch einwandfreie Versorgung mit Frischluft. Die Anzahl der erforderlichen Geräte wird je nach Wohneinheitsgröße ermittelt. Die Lüftungsgeräte arbeiten extrem leise, so dass auch der Betrieb im Schlafbereich problemlos möglich ist. Im Gerät ist eine Schalldämmung zum Schutz vor Außengeräuschen eingebaut. Der Preis kann für die jeweilige Wohneinheit angefragt werden.

## **19) Elektro**

- Die Elektroinstallation wird nach den DIN- u. VDE-Vorschriften ausgeführt und erfolgt ab der Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers innerhalb der Wohnanlage. Der Hauptsicherungskasten mit Zähler und die Unterverteilungen für die Allgemeinbereiche werden im Hausanschlussraum montiert. Die Unterverteilungen für die einzelnen Wohneinheiten sind jeweils innerhalb der Wohneinheit nur für den Nutzer zugänglich.
- Die Installation erfolgt in den Wohngeschossen und im UG in WE1 und WE2 im Hobbykeller und Flur in Unterputzausführung. Im Untergeschoss erfolgt die Installation an den Betonaußenwänden Aufputz (gilt auch für die Hobbykeller), ebenso in den allgemeinen Fluren, Keller, Hausmeister, Kinderwagen/mob. Hilfen, Hausanschlussraum, Technik, Tiefgarage mit Rampe.
- Schalterprogramm von Busch-Jaeger Reflex SI in Weiß. Elektrische Leitungen als Mantelleitung. Die Raumthermostate der Heizung sind im Schalterprogramm integriert.
- Lampen und Leuchtmittel innerhalb der Wohneinheiten sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Digitale 90 cm-SAT-Anlage für 27 Teilnehmer. Befestigung für UKW-Empfänger. Receiver sind nicht inklusive. Für den Anschluss an die TV-Dosen werden Leerrohre verlegt und fertig verdrahtet.
- Für den Anschluss an die Telefondosen werden Leerrohre verlegt und Unterputzdosen mit Blinddeckel eingebaut. Ein Telefonanschluss je Wohnung wird fertig verdrahtet und eine passende Telefondose eingebaut.
- Die Lage der Einbauteile kann bis zum Bautenstand Rohbaufertigstellung in Absprache mit dem ausführenden Elektriker frei gewählt werden. Danach erfolgt die Festlegung durch die Bauleitung.
- Allgemein:
  - Anschluss der kompletten Heizanlage.
  - Tiefgarage und Rampe mit Wannenleuchten, Schaltung über Bewegungsmelder.
  - Zähleranlage im Hausanschlussraum.
  - Lampen und Leuchtmittel für Allgemeinbereiche und außen für den Hauszugang.
- Standardmäßig vorgesehen:

Raum	Deckenauslass	Wandauslass	Lichtschalter	Steckd.b.Schalt.	Steckd. 1-fach	Steckd. 2-fach	Steckd. 3-fach	TV-Dose	Telefondose	Rauchwarnmelder	Bemerkung
<b>ALLGEMEIN</b>											
Hauseingang		1									Bewegungsmelder Briefkastenanlage mit Farb-Videokamera, Klingel- und Sprechanlage.
Treppenhaus UG	2										Bewegungsmelder
Flure UG	1										Bewegungsmelder
Treppenhaus je EG, OG	2		3								Je Wohnungseingang ein Klingelknopf
Treppenhaus DG	1		1								Beim Wohnungseingang ein Klingelknopf
Technik	1		1								Anschluss der Heizanlage
Hausanschlussraum	1		1								Hausanschluss, Zähleranlage für Wohneinheiten und Allgemeinbereich, sowie Wärmepumpe
Kinderwagen/mob.H ilfen	1		1								
Hausmeister	1		1	1							
Keller 3 bis 7	1		1	1							Schiffsleuchte
<b>WOHNEINHEITEN</b>											
Hobbykeller WE1, WE2	2		1	1	3			1	1	1	
Flur UG WE1, WE2	1		2	1						1	
Keller WE1, WE2	1		1	1							
Diele (mit Abst.)	*		*		2					1	*Je 3 m <sup>2</sup> ein Lichtauslass, Anzahl der Schalter situationsbedingt, Gegensprechanlage mit Farbvideo-Monitor, Unterverteiler
Bad	1	1	1		2	1					+ Anschluss Handtuchheizkörper + 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
Duschbad	1	1	1		2						+ Anschluss Handtuchheizkörper
HWR WE7	1		1	1		1					
Kochen	1		1		2	1	1				davon 1 Steckdose schaltbar, 1 E- Herdanschluss
Essen/Wohnen WE1 bis WE6	2		*	1	1	2	2	1	1	1	*Je Innentüre ein Schalter, TV als Twin-Sat- Anschl.
Essen/Wohnen WE7	6		4	1	2	3	3	3	1	1	1 x TV als Twin-Sat-Anschl.
Schlafen Kind, Gast	1		1		1	1	1	1	1	1	
Terrassen, Balkone		1	1		1						Steckdosen im EG schaltbar
Dachterrasse WE7		4	4		1						

\* siehe Bemerkung

## 20) Malerarbeiten

- Einmaliger weißer Egalisierungsanstrich des eingefärbten Außenputzes.
- Die Putz- und Gipskartonflächen aller Wohnräume erhalten einen weißen 2-fachen Dispersions-Farbanstrich, sofern nicht Wandfliesen vorgesehen sind.
- Bei den Betondecken in den Wohngeschossen und in WE1 und WE2 im UG der Flur und der Hobbykeller werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen verspachtelt und die Flächen mit Raufaser weiß gespritzt.
- Bei Betondecken im Keller werden die Montagefugen verspachtelt und die Decken weiß gestrichen.
- Die Decke der Tiefgarage wird weiß gestrichen.
- Betonwände im Keller und der Tiefgarage werden weiß gestrichen.
- Balkenstirn- und Unterseiten werden weiß gestrichen.
- Die Stahltüren werden lackiert.
- Die Deckel der Fußbodenheizungs-Verteilerkästen werden weiß lackiert.
- Nummerierung der Tiefgaragenstellplätze.

## 21) Aufzug

- Hersteller: Schindler
- Bezeichnung: Modell 3100
- Schachtgröße: 1500 x 1600 mm
- Kabinengröße: 1000 x 1250 mm
- Türbreite: 800 mm
- Tragkraft: 450 kg / 5 Personen
- Geschwindigkeit: 0,63 m/s

## 22) Außenanlagen

- Herstellen aller Zugangswege und Zufahrten, sowie Spielplatz und Mülltonnenplatz mit Betonplatten und Frostschutzunterbau.
- Das Gelände wird nach den Planungsvorgaben aufgefüllt und modelliert, auf die Gartenflächen wird Humus aufgebracht und planiert, gefräst und Rasenansaat aufgebracht.
- Wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an die Wohngebäude anschließen, wird eine Gebäudeeinfassung bestehend aus einem Betonleistenstein und Rollkiespackung angebracht.
- Zwischen den Gartenflächen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, sowie zum Spielplatz und dessen Zugang erfolgt eine Abgrenzung mit Maschendrahtzaun. Zugänge für die Feuerwehr und Rettung müssen den Vorschriften entsprechend freigehalten werden.
- Die Freiflächen werden nach den Belangen des Freiflächengestaltungsplanes und den Forderungen der Baugenehmigung begrünt und bepflanzt.
- Weitere Außenanlagen sind Leistung des Käufers.

## 23) Budget und Bemusterungsadressen

- Budgetliste:
  - Fliesen Wand und Boden Wohnräume: 40,00 €/m<sup>2</sup>
  - Fliesen Keller WE1 und WE2: 20,00 €/m<sup>2</sup>
  - Parkett: 65,00 €/m<sup>2</sup>
  - Holz-Sockelleisten passend zum Parkett: 4,46 €/lfm
  - Innentüren einschl. Zargen und Beschläge: 515,00 €/Stck
  - Betonplatten EG-Terrassen: 35,00 €/m<sup>2</sup>

*Die vorstehend genannten Budgets gelten exklusive der Verlege- bzw. Einbaukosten.*

- Bemusterungsadressen:
  - Fliesenausstellungen:  
Fa. Nerlich+Lesser, Großwalding 10, 94469 Deggendorf, Tel. 0991/2701-172 oder -242  
Fa. Fliesen Auer, Senefelderstr. 15, 94315 Straubing, Tel. 09421/61011
  - Sanitärausstellung:  
Fa. Nerlich+Lesser, Großwalding 10, 94469 Deggendorf, Tel. 0991/2701-155 oder -168  
Sanitär Heinze, Europaring 1, 94315 Straubing, Tel. 09421/9255-13 oder -14
  - Innentüren:  
Fa. SKS Keller, Robert-Bosch-Str. 10, 94447 Plattling, Tel. 09931/9145-30
  - Bodenbeläge Parkett, Sockelleisten:  
Fa. Scheiffele und Schmiederer, Eduard-Stanglmeier-Str. 32, 94447 Plattling, 09931/9181-26

## **24) Zusatz**

- Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt wurden, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs.
- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen, Schwinden und Setzen) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz hervorrufen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar.
- Abweichungen von der Baubeschreibung und dem Entwurfsplan, die keine entscheidende Gebrauchsminderung bedeuten, ebenso der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.
- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit erfordert. Kundenseitig ist das tägliche mehrmalige und kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich.
- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen.
- Alle genannten Budgetpreise sind die Brutto-Listenpreise der Händler, so dass jeder Kunde vor Ort die Preise vergleichen kann. Die Preise entsprechen nicht den Einkaufspreisen des Verkäufers. Bei Eigenleistung werden verringerte Beträge vergütet, entsprechend den kalkulierten Geschäftskosten. Für die Sanitärausstattung sind bei Entfall jeweils die Gutschriftsbeträge angegeben.
- Änderungen des Leistungsumfangs sind grundsätzlich vor der Ausführung schriftlich zu vereinbaren. Ausnahmen sind nur zur Abwendung von Gefahren zulässig. Zu Änderungen werden die Kosten für Änderungen der Planung, der Statik, etc. vorab durch ein Angebot geklärt.
- Das Gebäude wird besenrein übergeben.
- Sonderwünsche werden direkt mit dem am Bau beteiligten Handwerkern vereinbart und abgerechnet.

München Stand 07.11.2017

Technische Änderungen und Irrtum vorbehalten.  
Alle genannten Preise inkl. derzeit 19% Mehrwertsteuer.



## Anhang - Die Sanitärausstattung in Bildern

### Waschtisch-Anlage



### WC-Anlage



### Badewannen-Anlage



Dusch-Anlage

