

## Baubeschreibung

### Neubau von drei Reihenhäusern

Zweigstr. 1, 82131 Gauting / Stockdorf



#### **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.....                             | 4  |
| 3) Entwässerung.....                            | 4  |
| 4) Stahlbeton- und Betonarbeiten.....           | 4  |
| 5) Maurerarbeiten.....                          | 4  |
| 6) Zimmererarbeiten.....                        | 5  |
| 7) Spengler/Schlosser.....                      | 5  |
| 8) Putz.....                                    | 5  |
| 9) Estrich.....                                 | 6  |
| 10) Haustüren.....                              | 6  |
| 11) Fenster/Sonnenschutz.....                   | 6  |
| 12) Fliesen/Naturstein.....                     | 7  |
| 13) Bodenbeläge.....                            | 8  |
| 14) Innentüren.....                             | 8  |
| 15) Trockenbau.....                             | 8  |
| 16) Malerarbeiten.....                          | 8  |
| 17) Sanitär.....                                | 9  |
| 18) Elektro.....                                | 11 |
| 19) Heizung/Lüftung.....                        | 12 |
| 20) Terrassen.....                              | 12 |
| 21) Außenanlagen.....                           | 12 |
| 22) Budget und Bemusterungsadressen.....        | 13 |
| 23) Zusatz.....                                 | 13 |
| Anhang - Die Sanitärausstattung in Bildern..... | 15 |

## 1) Allgemeines

- Die Bauausführung der 3 Reihenhäuser 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 werden 2 Reiheneckhäuser und ein Reihemittelhaus errichtet. Zu jedem Reihenhaus gehört ein eigener Gartenanteil, sowie je eine Einzelgarage und je ein Einzelstellplatz. Einzelgarage und Einzelstellplatz sind nicht im Kaufpreis enthalten. Der Zugang zu den Häusern sowie die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen erfolgt über eine Gemeinschaftsfläche.
- In der Beschreibung werden die Häuser, wie folgt bezeichnet:
  - RH1: Reiheneckhaus Ost
  - RH2: Reihemittelhaus
  - RH3: Reiheneckhaus West
- Gebäudeabmessungen:
  - RH1: 10,865 m x 5,36 m + Anbau 1,675 m x 0,365 m + Anbau 3,80 x 1,50 m  
Anbauten im UG, EG und OG.
  - RH2: 11,23 m x 5,27 m
  - RH3: 10,865 m x 5,36 m + Anbau 1,675 m x 0,365 m + Anbau 4,235 m x 0,875 m  
Anbauten im UG, EG und OG.
- Leistungsumfang
  - Im Kaufpreis enthalten sind:
    - ✓ Der Bauantrag mit den zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Bauzeichnungen und Berechnungen, 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 bis zum Übergabepunkt des Versorgers.
    - ✓ Das zur Baudurchführung notwendige Schnurgerüst wird erstellt und eingerichtet, das Gebäude in seiner genehmigten Lage eingemessen.
    - ✓ Die bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung der Gebäude, wie nachfolgend beschrieben.
  - 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.
    - ✓ Vermessungskosten: Gebäudeeinmessung und Grundstücksteilung.

**Mengenangaben in der folgenden Leistungsbeschreibung gelten immer für ein Reihenhaus, sofern nicht anders beschrieben.**

## 2) Erdarbeiten

- Abtrag des Mutterbodens im Bereich des geplanten Gebäudes und Lagerung, sofern möglich, 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. 21 - Außenanlagen).

## 3) Entwässerung

- Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.
- Regenwasser wird in Sickerschächten oder Rigolen auf dem Grundstück versickert.
- Anteil an der gemeinschaftlichen Entwässerung für Schmutzwasser und Versickerung für das Regenwasser. Insgesamt 3 Schmutzwasser-Revisionschächte und 3 Regenwasser-Sickerschächte.

## 4) Stahlbeton- und Betonarbeiten.

- Die Fundamentbodenplatte im Keller wird in Stahlbeton, bzw. Stahlfaserbeton in WU-Ausführung, inkl. Fundamenterdungsband erstellt.
- Auf die Oberfläche der Kellerbodenplatte wird eine Schweißbahn als Feuchtigkeitssperre aufgebracht.
- Kelleraußenwände werden in Stahlbeton, bzw. Stahlfaserbeton in WU-Ausführung, d = 25 cm hergestellt. Einschl. Einbau von Fugenbändern.
- Die Geschoßdecken über Keller-, Erd- und Obergeschoß werden gemäß statischer Berechnung als schalglatte Elementdecken ausgeführt, 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.
- Einbau von Stahlbeton-Unterzügen nach statischer Erfordernis, sichtbar bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung.
- 3 Treppenläufe in Stahlbeton UG-EG, EG-OG, OG-DG.
- Auf die Kelleraußenwände wird eine Perimeterdämmung aufgebracht, Dämmwert und Dämmstärke nach EnEV-Berechnung, gegen Erdreich geschützt mit einer Noppenbahn.
- Kellerzargenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Dreh-Kippbeschlag.
- Größe b/h ca. 75/62,5 cm in RH1 und RH3 je einmal im Abstellraum und im HWR/Technikraum.
- 2 Öffnungen mit Lichtschacht für die Luft-Wasser-Wärmepumpe im HWR/Technikraum.
- Öffnungen für die Wohnraumfenster im UG (Beschreibung der Fenster siehe Pkt. 11 Fenster/Sonnenschutz). In RH1 und RH3 im Hobbyraum je für ein Fenster b/h 201/101 cm und ein Fenster b/h 101/101 cm. In RH2 im Hobbyraum für ein Fenster b/h 201/101 cm.
- Lichtschächte sind aus Beton entsprechend den technischen Anforderungen, mit verzinkter Gitterrostabdeckung, Maschenweite 30/30 mm und Abhebesicherung.
  - 227/60/180 (l/b/t) je 1 x im Hobbykeller RH1, RH2 und RH3.
  - 125/50/180 (l/b/t) je 1 x im Hobbykeller RH1 und RH3.
  - 105/50/140 (l/b/t) je 1 x im Abstellraum und 1 x im HWR-Technikraum in RH1 und RH3.
  - 105/50/220 (l/b/t) je 2 x im HWR-Technikraum (für Zu-/Abluft der Wärmepumpe) in RH1, RH2 und RH3.

## 5) Maurerarbeiten

- Sämtliche Außen- und Innenwände werden in Ziegel in sicherer, werthaltiger Massivbauweise errichtet. Außenwände WLG 009, d = 36,5 cm. Innenwände in allen Geschoßen gem. Anforderung aus Statik und Schallschutz in 17,5 cm oder 11,5 cm. Kommunwand mit Schallschutzziegel, d = 2 x 17,5 cm mit Trennfugenplatte, d = 2 x 20 mm.
- Treppenbrüstungen gemauert.

- Für die Fenster EG und OG Rollladen-Mauerkästen, Revision von außen.
- Herstellung von Vormauerungen und Schächten für Installationen.
- Lichte Rohbau-Raumhöhen (OK Rohboden bis UK Rohdecke, bzw. Sparren):
  - Kellergeschoß: ca. 257 cm.
  - Erd-/Obergeschoß: ca. 264 cm.
  - Dachgeschoß: Walmdach variabel offen bis zum First. Dachneigung 40°.
- Optional gegen Aufpreis erhältlich: Einzügiger Kamin für feste Brennstoffe, DN18, vom UG bis übers Dach, einschl. notwendiger Putztürchen und Kaminkopfverkleidung mit Titanzink, sowie Leiter und Trittroste für den Kaminkehrer. Anschluss für Ofen bauperseits.

## **6) Zimmerarbeiten**

- Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl als Walmdach mit 40° Dachneigung. Sichtbare Teile gehobelt.
- Auf den Sparren wird eine Rauschalung aufgebracht, im sichtbaren Dachüberstand als gehobelte, 2-fach lasierte Nut- und Federbretter.
- Abdeckung mit einer diffusionsoffenen Dachbahn und einer Konterlattung zur Hinterlüftung.
- Dachlattung und Dacheindeckung mit Braas Harzer Pfanne anthrazit. Schneenasen auf der gesamten Dachfläche.
- Gauben:
  - RH1: 1 Schleppgaube 151 cm breit und 1 Schleppgaube 301 cm breit.
  - RH2: 1 Schleppgaube 151 cm breit und 1 Schleppgaube 251 cm breit.
  - RH3: 1 Schleppgaube 151 cm breit und 1 Schleppgaube 251 cm breit.
- 1 Dachflächenfenster Roto BlueLine 114/140 cm in RH2.

## **7) Spengler/Schlosser**

- Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzinklech ausgeführt.
- Dachrinnen und Fallrohre für die Entwässerung des Hauptdachs und der Schleppgauben.
- Allseitige Stehfalzverblechung der Schleppgauben mit Titanzink.
- Abdeckblech für alle Abdichtungswandanschlüsse und auf den Terrassentrennwänden.
- Französische Balkone pulverbeschichtet mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben, Handlauf aus Edelstahl.
  - RH1: 5 x
  - RH2: 2 x
  - RH3: 5 x
- Dachterrassengeländer pulverbeschichtet mit Ober- und Untergurt und senkrechten Füllstäben, Handlauf aus Edelstahl in RH1.
- Handlauf, eckgetrennt, aus Edelstahl für die Innentreppen an der Wand laufend oder auf der gemauerten Brüstung aufgesetzt.
- Vordach über Hauseingang Stahl-/Glaskonstruktion.

## **8) Putz**

- Außen weiß eingefärbter 2-Lagen-Putz. Oberputz dabei mit Kornstruktur 3,0 mm.
- Kalk-Zementputz im Innenbereich für die Wände der WCs, Bäder und Duscbäder, sowie für die Mauerwerkswände in den Kellerräumen. Kalk-Gipsputz an den Wänden der übrigen Bereiche.
- Decken werden nicht verputzt und verbleiben, ebenso wie die betonierten Kelleraußenwände im schalglatten Zustand. In den Hobbykellern werden auch die Betonwände geputzt.
- Wandflächen oberhalb gefliester Bereiche werden „fein gefilzt“ ausgeführt. Der Untergrund bei gefliesten Flächen wird, zur Aufnahme der Verklebung, rau verrieben.
- Die gemauerten Treppenbrüstungen und die Treppenlaufunterseiten werden verputzt.

## **9) Estrich**

- Schwimmender, faserbewehrter Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung bei Räumen mit Fußbodenheizung.
  - RH1:
    - ✓ UG Flur und Hobbykeller.
    - ✓ EG komplett.
    - ✓ OG Flur, Bad, Schlafen/Ankleide, Kind.
    - ✓ DG Flur, Duschbad, Studio.
  - RH2:
    - ✓ UG Flur und Hobbykeller.
    - ✓ EG komplett.
    - ✓ OG Flur, Bad, Schlafen, Kind 1.
    - ✓ DG Flur, Duschbad, Gast, Kind 2.
  - RH3:
    - ✓ UG Flur und Hobbykeller.
    - ✓ EG komplett.
    - ✓ OG Flur, Bad, Schlafen/Ankleide, Kind.
    - ✓ DG Flur, Duschbad, Studio.
- Schwimmender, faserbewehrter Zementestrich auf PE-Folie, Wärme- und Trittschalldämmung in den Räumen ohne Fußbodenheizung.
  - RH1:
    - ✓ UG HWR/Technik, Abstellraum.
    - ✓ DG Abstellraum.
  - RH2:
    - ✓ UG HWR/Technik, Abstellraum.
    - ✓ OG Abstellraum.
  - RH3:
    - ✓ UG HWR/Technik, Abstellraum.
    - ✓ DG Abstellraum.

## **10) Haustüren**

- Haustüre passend zu den Fenstern, mit Edelstahlstoßgriff außen und Drückergarnitur innen, mit elektr. Türöffner.
- Lichtes Rohbaumaß Breite/Höhe in cm: einflügelig 113,5/234
- Die Auswahl der Haustüren erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 22 – Budget und Bemusterungsadressen).

## **11) Fenster/Sonnenschutz**

- Fenster und Fenstertüren der Wohngeschoße und des Hobbykellers im Kellergeschoß werden aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff mit 3-facher Wärmeschutzverglasung und „warmer Kante“ ausgeführt.  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Als Beschlag werden Dreh- und Drehkippschläge einschl. Spaltbelüftungsstellung und Drehsperre verwendet. Die Fenster sind innen und außen weiß.
- Die Fenster im EG und OG erhalten als Sonnenschutz einen Rollladen. Die Fenster bei den Gauben im DG erhalten einen Vorbaurollladen. Die Rollläden sind aus grauem Kunststoff, bzw. aus Aluminium für die Fenster, die breiter als 200 cm sind oder eine Fläche von mehr als 4 m<sup>2</sup> haben. Die Bedienung erfolgt elektrisch mit Wippschalter neben dem Fenster.
- Sichtschutzverglasung Mastercarre für die WC-Fenster im EG.
- Fenstertüren im Obergeschoß erhalten als Sicherung einen vorgesetzten französischen Balkon.



- Innenfensterbänke der Fenster mit Brüstung siehe Pkt. 12 Fliesen/Naturstein.
- Außen erhalten die Brüstungen eine Blechabdeckung in Alu natur eloxiert.
- Fensterteilung entsprechend der Darstellung im Plan. Maßangaben als liches Rohbaumaß Breite/Höhe in cm.
  - RH1:
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/101 1 x UG Hobbykeller.
    - ✓ einflügelig Dreh-/Drehkipp 101/101 1 x UG Hobbykeller.
    - ✓ 3-teilig aus zweiflügelig Dreh-/Drehkipp + 1-flügelig Drehkipp 301/234 mit senkrechtem Zwischenpfosten 1 x im Wohnbereich.
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/234 1 x im Wohnbereich, 1 x in Schlafen/Ankleide.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/234 1 x Wohnbereich, 3 x Kind, 1 x Schlafen/Ankleide.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/132 2 x Küche, 1 x Bad.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 63,5/107 1 x WC.
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/226 1 x Studio. Schwelle zur Dachterrasse.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 88,5/101 1 x Duschbad.
  - RH2:
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/101 1 x UG Hobbykeller.
    - ✓ 3-teilig aus zweiflügelig Dreh-/Drehkipp + 1-flügelig Drehkipp 301/234 mit senkrechtem Zwischenpfosten 1 x im Wohnbereich, 1 x in Schlafen.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/234 1 x Kind 1.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/132 1 x Küche, 1 x Bad.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 63,5/107 1 x WC.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 88,5/101 1 x Duschbad.
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 188,5/101 1 x Kind 2.
  - RH3:
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/101 1 x UG Hobbykeller
    - ✓ einflügelig Dreh-/Drehkipp 101/101 1 x UG Hobbykeller
    - ✓ 3-teilig aus zweiflügelig Dreh-/Drehkipp + 1-flügelig Drehkipp 301/234 mit senkrechtem Zwischenpfosten je 1 x im Wohnbereich.
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 201/234 1 x im Wohnbereich, 1 x in Schlafen/Ankleide.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/234 1 x Wohnbereich, 3 x Kind, 1 x Schlafen/Ankleide.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 101/132 2 x Küche, 1 x Bad.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 63,5/107 1 x WC.
    - ✓ einflügelig Drehkipp 88,5/101 1 x Duschbad.
    - ✓ zweiflügelig Dreh-/Drehkipp 188,5/101 1 x Studio.

## **12) Fliesen/Naturstein**

- Fensterbänke innen bei Fenstern mit Brüstung aus Granit oder Marmor, 30 mm stark, bzw. im WC, Duschbad und Bad gefliest.
- Bodenfliesen mit umlaufenden Sockelfliesen, einfache Ausführung, im UG im Flur, Abstellraum und HWR/Technik.
- Bodenfliesen vom EG bis DG in WC, Diele/Garderobe, Kochbereich, Bad und Duschbad. Fliesensockel bei gefliesten Räumen ohne Wandfliesen.
- Wandfliesen im Bad raumhoch, im WC halbhoch (ca. 125 cm), in der Küche als Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile ca. 3,0 m<sup>2</sup>. Im Duschbad 220 cm hoch, bzw. bis zum Wandknick.
- Bodenfliesen auf Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe.
- Die Auswahl der Fensterbänke und Fliesen erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 22 – 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.

### **13) Bodenbeläge**

- Parkett als Fertigparkettboden in allen nicht gefliesten Räumen:
  - RH1:
    - ✓ UG Hobbykeller.
    - ✓ EG Wohnbereich (ohne Kochbereich).
    - ✓ OG Flur, Kind, Schlafen/Ankleide.
    - ✓ DG Flur, Studio, Abstellraum.
  - RH2:
    - ✓ UG Hobbykeller.
    - ✓ EG Wohnbereich (ohne Kochbereich).
    - ✓ OG Flur, Kind 1, Schlafen, Abstellraum.
    - ✓ DG Flur, Kind 2, Gast.
  - RH3:
    - ✓ UG Hobbykeller.
    - ✓ EG Wohnbereich (ohne Kochbereich).
    - ✓ OG Flur, Kind, Schlafen/Ankleide.
    - ✓ DG Flur, Studio, Abstellraum.
- Verlegung orthogonal verklebt. Einschl. passender Sockelleisten mit Stahlstiften geschossen.
- Die Auswahl des Parketts erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 22 – Budget und Bemusterungsadressen).

### **14) Innentüren**

- Innentüren, komplett Zarge mit Türblatt, einschl. Bänder und Drückergarnitur.
- Türbreite 75 cm Rohbaurichtmaß für die Türen im WC, Bad, Duschbad und Abstellraum.
- Türbreite 87,5 cm Rohbaurichtmaß für alle anderen Innentüren.
- Türhöhen im UG und DG 200 cm Rohbaurichtmaß. Türhöhen im EG und OG 212,5 cm Rohbaurichtmaß.
- Die Auswahl der Türen erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 22 – Budget und Bemusterungsadressen).

### **15) Trockenbau**

- Dämmung des Dachs mit Klemmfalz nach EnEV-Berechnung als Zwischensparrendämmung.
- Diffusionsbremse winddicht verklebt an Sparren und Zangen, an den Wänden, sowie an allen durchdringenden Bauteilen.
- Trockenbauverkleidung mit Gipskartonplatten, d = 12,5 mm, einschl. malerfertiger Verspachtelung.
- Dauerelastische Verfung der Randanschlüsse und Dehnfugen mit überstreichbarem Maleracryl.

### **16) Malerarbeiten**

- Anstrich der Dachuntersicht im Außenbereich hellgrau.
- Einmaliger weißer Egalisierungsanstrich des eingefärbten Außenputzes.
- 2-facher weißer Anstrich mit mineralischer Silikatfarbe auf den Putz- und Gipskartonflächen.
- UG: Deckenfugen verspachteln und 2-facher Deckenanstrich in HWR-Technik und Abstellraum.
- Stahlbetondecken in allen übrigen Räumen: Deckenfugen verspachteln, Grundierung und Raufaser gespritzt.
- Lackierung der Fußbodenheizungs-Verteilerkastendeckel in Weiß.



## 17) Sanitär

- Die Wasserversorgung erfolgt im Aufputzbereich im Sanpress-System mit nickelfreien Edelstahlrohren. Die Unterputzinstallation erfolgt im REHAU HIS-System oder gleichwertig.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt in HT-Leitungen.
- Einzelbeschreibung der Sanitärausstattung:  
(Detaillierte Bildarstellung der einzelnen Ausstattungsgegenstände im Anhang.)
  - Handwaschbecken-Anlage:
    - ✓ Handwaschbecken Duravit „ME by Starck“ (450 x 320 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 70“ (ComfortZone 70, m. Kst.-Ablaufgarnitur chrom.
    - ✓ Handtuchring Emco „Trend“ (starr, chrom).  
*(Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Handwaschbecken-Anlage 432,62 €)*
  - 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 €).*

- Duschplatzanlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil auf Badewanne:
  - ✓ (Bodengleich gefliest, Duschplatzgröße 90x90cm).
  - ✓ Duschrinne Dallmer „CeraLine F 800mm“ (mit CeraLine Abdeckung 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: Pendeltür und Seitenteil gekürzt auf BW KERMI „Liga“ Pendeltür 900x2000mm und „Liga“ Seitenwand gekürzt auf Badewanne (BW) TWD 900x..... (Aufmaß) mm, Profile Silbermattglanz (SIMG), Einscheibensicherheits-glas (ESG) klar.  
*(Bei alternativer Bemusterung vergüten wir für die vorstehend beschriebene Duschplatz-Anlage 2.283,61 €).*
- Duschplatzanlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil:
  - ✓ (Bodengleich gefliest, Duschplatzgröße 90x90cm).
  - ✓ Duschrinne Dallmer „CeraLine F 800mm“ (mit CeraLine Abdeckung 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: Pendeltür und Seitenteil KERMI „Liga“ Pendeltür 900x2000mm und „Liga“ Seitenwand TWD 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.*
- Ausstattung:
  - RH1 und RH3:
    - ✓ EG WC: 1 Handwaschbecken-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ OG Bad: 1 Badewannen-Anlage, 1 Dusch-Anlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil auf Badewanne, 1 Waschtisch-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ DG Duschbad: 1 Dusch-Anlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil, 1 Waschtisch-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ EG Küche: Anschluss für Spüle mit Kaltwasseranschluss f. Geschirrspüler.
    - ✓ UG HWR-Technik: 1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Ausgussbecken, 1 Oberflurhebeanlage für fäkalienfreies Abwasser.
    - ✓ EG-Terrasse: 1 x Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.
  - RH2:
    - ✓ EG WC: 1 Handwaschbecken-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ OG Bad: 1 Badewannen-Anlage, 1 Dusch-Anlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil, 1 Waschtisch-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ DG Duschbad: 1 Dusch-Anlage mit Rinne, Pendeltür + Seitenteil, 1 Waschtisch-Anlage, 1 WC-Anlage.
    - ✓ EG Küche: Anschluss für Spüle mit Kaltwasseranschluss f. Geschirrspüler.
    - ✓ UG HWR-Technik: 1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Ausgussbecken, 1 Oberflurhebeanlage für fäkalienfreies Abwasser.
    - ✓ EG-Terrasse: 1 x Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur.
- Andere Ausstattungen können vereinbart werden (bitte beachten, dass bei einer Änderung der Ausstattung möglicherweise auch Zuschläge für die Montage fällig werden).

## 18) Elektro

- Die Elektroinstallation wird nach den DIN- u. VDE-Vorschriften ausgeführt und erfolgt ab der Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers innerhalb des Hauses. Der Sicherungskasten mit Zähler wird im Raum HWR-Technik untergebracht.
- Im Kellergeschoß an den Betonaußenwänden und an den Kommunwänden erfolgt die Installation Aufputz oder, falls notwendig als Stegleitung unter Putz, an allen übrigen Wänden in Unterputzausführung.
- Schalterprogramm von Busch-Jaeger Reflex SI in Weiß. Elektrische Leitungen als Mantelleitung.
- Die Raumthermostate der Heizung sind im Schalterprogramm integriert.
- Für TV- und Telefonanschlüsse werden Leerrohre verlegt, verkabelt und Unterputzdosen gesetzt.
- Lampen und Leuchtmittel sind nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Eine SAT-Anlage oder ein Kabelanschluss ist nicht enthalten und muss vom Käufer selbst beim Elektriker, bzw. bei einem entsprechenden Anbieter bestellt werden.
- 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.
- Standardmäßig vorgesehen:

| Raum                                | Deckenauslass | Wandauslass | Lichtschalter | Steckd. b. Schalt. | Steckd. 1-fach | Steckd. 2-fach | Steckd. 3-fach | Antennendose | Telefondose | Rauchmelder | Bemerkung   |
|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|---|
| Hauseingang                         |               | 1           | 2             |                    |                |                |                |              |             |             | Schalter als Taster   |
| HWR-Technik                         | 2             |             | 1             | 1                  |                | 1              |                |              |             |             | Hauptverteilung mit Zähler, Anschluss der Heizanlage. Die 2-fach Steckdose ist für Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen. |
| Abstellraum                         | 1             |             | 1             | 1                  |                |                |                |              |             |             |   |
| Flur UG                             | 2             |             | 2             | 1                  |                |                |                |              |             | 1           |   |
| Hobbykeller                         | 2             |             | 1             | 1                  | 1              | 2              |                | 1            |             |             |   |
| Diele                               | 2             |             | 3             |                    | 1              | 1              |                |              | 1           | 1           | Türfreisprecheinrichtung mit Türöffner  |
| Flur OG                             | 2             |             | 2             | 1                  |                |                |                |              |             | 1           |   |
| Flur DG                             | 1             |             | 2             |                    |                |                |                |              |             | 1           |   |
| je Treppenlauf                      |               | 1           | 2             |                    |                |                |                |              |             |             |   |
| Bad, Duschbad                       | 1             | 1           | 2             |                    | 2              | 1              |                |              |             |             | +1 Steckdose für Handtuchheizkörper   |
| WC                                  | 1             | 1           | 1             |                    | 1              |                |                |              |             |             |   |
| Kochen                              | 1             |             | 1             |                    | 2              | 2              | 2              |              |             |             | davon 1 Steckdose schaltbar, 1 E-Herdanschluss  |
| Essen/Wohnen                        | 2             |             | 3             | 1                  | 1              | 2              | 2              | 2            | 1           | 1           |   |
| Studio                              | 2             |             | 2             | 1                  | 1              | 2              |                | 1            | 1           | 1           |   |
| Schlafen<br>Kind 1, Kind 2,<br>Gast | 1             |             | 2             | 1                  | 1              | 2              |                | 1            | 1           | 1           |   |
| Ankleide                            | 1             |             | 1             |                    | 1              |                |                |              |             |             |   |
| Terrasse,<br>Dachterrasse           |               | 1           | 1             |                    | 1              |                |                |              |             |             | Steckdose bei EG-Terrasse schaltbar   |

## 19) Heizung/Lüftung

- Luft-Wasser Wärmepumpe Viessmann Vitocal 200A.
- Brauchwasserspeicher 300 l.
- Beheizung der Räume EG bis DG (außer Abstellräume) und UG Flur und Hobbykeller mit Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung besteht aus im Estrich liegenden Wasserheizrohren. Die Regelung erfolgt über Einzelraum-Thermostatsteuerung im Schalterprogramm integriert.
- Nicht beheizt sind im Keller die Räume HWR-Technik und Abstellraum, die Flure OG und DG, sowie im OG RH2 und DG RH1 und RH3 der Abstellraum.
- Das Bad im OG und das Duschbad im DG erhalten zusätzlich je einen Handtuchheizkörper Kermi Basic E 599x1199 mm, zusätzlich mit elektrischer Heizpatrone, so dass sie auch im Sommer betrieben werden können, wenn die Heizung abschaltet.
- RH2: Im Raum Technik/HWR wird ein iCON-Lüfter im Sturzbereich Ansaugschacht Wärmepumpe eingebaut.

## 20) Terrassen

- Die Terrasse im EG erhält einen Plattenbelag im Splittbett. Die Auswahl der Terrassenplatten erfolgt durch Bemusterung (siehe Pkt. 22 – Budget und Bemusterungsadressen).
- Die Terrasse liegt in etwa auf dem Niveau des Erdgeschosses. Vor den Terrassentüren wird eine Rinne angeordnet.

## 21) Außenanlagen

- Herstellen aller Zugangswege und Zufahrten.
- Terrassentrennwand im EG, Mauerwerk massiv d = 17,5 cm, geputzt, gestrichen, mit Blechabdeckung. l = 300 cm, h = 250 cm.
- Dachterrasse in RH1 mit Belag aus WPC-Terrassendielen, Megawood, 149 x 21 mm, einschl. Unterkonstruktion.
- Das Gelände wird nach den Planungsvorgaben aufgefüllt und modelliert, auf die Gartenflächen wird Humus aufgebracht und grob planiert.
- Wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an die Wohngebäude anschließen, wird eine Gebäudeeinfassung bestehend aus einem Betonleistenstein und Rollkiespackung angebracht.
- Das Grundstück wird bei Bedarf mit Maschendrahtzaun eingefriedet.
- Zwischen den Gartenflächen erfolgt eine Abgrenzung mit Maschendrahtzaun. Zugänge für die Feuerwehr und Rettung müssen den Vorschriften entsprechend freigehalten werden.
- Die Feinplanie, die Rasenansaat und weitere Bepflanzung sind Leistung des Käufers.
- Müllanlagen sind Leistung des Käufers.
- Einzelgarage + Stellplatz (sind nicht im Kaufpreis enthalten).
  - Die Garagen werden als Fertigteilgaragen mit Sektionaltor und elektrischem Torantrieb (inkl. 1 Handsender) ausgeführt und stehen auf einem Streifenfundament. Steckdosen und Beleuchtung werden eingebaut. Die Lieferung und Aufstellung der Fertigteilgarage erfolgt nach Herstellervorschrift.
    - ✓ RH1: ca. 5,50 m x 2,98 m x 2,51 m.
    - ✓ RH2: ca. 6,00 m x 2,98 m x 2,51 m.
    - ✓ RH3: ca. 6,00 m x 2,98 m x 2,51 m.
  - Die Stellplätze werden gemäß Planung in Größen von ca. 5,00 m x 2,20 m gepflastert.

## 22) Budget und Bemusterungsadressen

Nachfolgend genannte Budgets gelten exklusive der Verlege- bzw. Einbaukosten.

- Fliesen EG - DG (Treppen, Wand + Boden + Sockel, je verlegte Fläche): 40,- €/m<sup>2</sup>
- Fliesen einfach für Kellerräume (Boden + Sockel, je verlegte Fläche): 20,- €/m<sup>2</sup>
- Naturstein für Fensterbänke: 125,- €/m<sup>2</sup>
- Parkett Wohnräume: 65,- €/m<sup>2</sup>
- Holz-Sockelleisten passen zum Parkett: 4,46 €/lfm
- Innentüren: 500,- €/Stck.
- Haustüre: 4.000,- €/Stck.
- Platten für Terrasse: 35,- €/m<sup>2</sup>
- Bemusterungsadressen:
  - Fliesenausstellungen:
    - ✓ Fa. Nerlich+Lesser, Großwalding 10, 94469 Deggendorf, Telefon: 0991/2701-172 oder -242
    - ✓ Fa. Fliesen Auer, Senefelderstr. 15, 94315 Straubing, Telefon: 09421/61011
  - Sanitärausstellung:
    - ✓ Fa. Nerlich+Lesser, Großwalding 10, 94469 Deggendorf, Telefon: 0991/2701-155 oder -168
    - ✓ Sanitär Heinze, Europaring 1, 94315 Straubing, Telefon: 09421/9255-13 oder -14
  - Innentüren/Haustüre:
    - ✓ Fa. SKS Keller, Robert-Bosch-Str. 10, 94447 Plattling, Telefon: 09931/9145-30
  - Haustüre/Fenster:
    - ✓ Fa. Bruckbauer, Krankenhausgasse 30a, 94315 Straubing, Telefon: 09421/946912
  - Bodenbeläge Parkett, Sockelleisten:
    - ✓ Fa. Scheiffele und Schmiederer, Eduard-Stanglmeier-Str. 32, 94447 Plattling, Telefon: 09931/9181-26

## 23) 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 18.05.2018

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

### **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)



## Anhang - Die Sanitärausstattung in Bildern

- Handwaschbecken-Anlage



- Waschtisch-Anlage



- WC-Anlage



- Badewannen-Anlage



- Dusch-Anlage

