

WOHN- UND GEWERBEBAU DIPL. ING. HEGGLIN GmbH
Landsberger Str. 10, 86343 Königsbrunn, Tel. 08231-6884
Fax: 08231-6885, info@wohnbau-hegglin.de

BAUAUSFÜHRUNG NACH EnEV 2016

**Bv.: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen,
3 Garagen und 9 Stellplätzen
Enzianstr. 12, 86343 Königsbrunn
Fl.-Nr. 869/7, Gmkg. Königsbrunn**

1. ERDARBEITEN

Der Oberboden wird bis auf die Kieslage abgeschoben und zur Kippe weggefahren. Die Baugrube wird ausgehoben und das Aushubmaterial auf dem Grundstück zur späteren Verwendung aufbewahrt. Die Höhe der gesamten Auffüllung wird vom Architekten bzw. von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

2. GRÜNDUNG

Die **Bodenplatte** wird **wasserdicht** mit umlaufendem Gummidichtungsband und Erdungsband nach VDE-Vorschrift ausgeführt. Unter der Bodenplatte wird 1 Lage Dämmplatten verlegt.

3. KELLERGESCHOSS

Die Bodenplatte und Außenwände werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

Im Bereich Kelleraußenwände wird eine hochwertige Wärmedämmung raumhoch angebracht.

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder gleichwertigem gemauert.

Die lichte Höhe des Kellers wird wie im Plan dargestellt ausgeführt.

Die 3-fach verglaste Kellerfenster haben die gleiche Qualität wie die übrigen Fenster des Hauses, diese werden fachgerecht montiert und eingeputzt.

Die Lichtschächte werden aus Beton mit verzinkten Eisenrosten ausgeführt, die gegen Abheben gesichert sind.

Der Heizungsraum wird nach DIN-Vorschriften hergestellt.

Die Tür zum Heizungsraum wird als Stahltür T30 nach außen aufschlagend montiert.

Kellerabteile: Als Wände werden verzinkte Metallbleche mit Tür eingebaut. Jedes Kellerabteil erhält die Vorrichtung für ein Vorhängeschloss, 1 Steckdose und 1 Lichtschalter mit Lichtauslaß.

4. DECKEN

Die Decken über KG, EG und OG werden als Stahlbetonmassivdecke ausgeführt. Das Dach wird mit einem Holzdachstuhl mit Dachpfannen in Anthrazit erstellt.

5. WÄNDE DER WOHN GESCHOSSE

Die Außenwände werden massiv aus 36,5cm dicken Ziegeln hergestellt. Die Innenwände werden ebenfalls aus Ziegeln gemauert.

6. TREPPE

Alle Geschößtreppen von KG-DG werden aus Beton massiv mit Natursteinbelag Bianco Sardo ausgeführt.

Die Treppengeländer und Handlauf werden aus Metall nach Entwurf des Architekten hergestellt und montiert. Alle Metallteile werden nach Angaben des Architekten fachgerecht lackiert.

Kelleraußentreppe: Wird aus Betonfertigteil ohne Belag ausgeführt.

7. VERPUTZ

Außenputz:

Die Fassade erhält einen dazugehörigen mineralischen Außenputz, der in Form und Art dem Charakter des Hauses angepaßt wird. Der Sockelputz wird als Zementputz ausgeführt und erhält einen dazu passenden Anstrich auf Silikonbasis. Die Putzfarbe wird vom Architekten festgelegt.

Innenputz:

Alle Innenwände von KG-DG erhalten einen feinverriebenen Kalk-Gips-Putz.

Die Wände im Heiz- und Kellerraum, WC und Bad erhalten einen Zementputz gegen Feuchtigkeit.

8. ZIMMERERARBEITEN

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion erstellt. Alle von außen sichtbaren Holzteile, wie Sparren und Pfetten sowie die Sichtschalungen werden sauber gehobelt und weiß gestrichen.

9. SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre, Kaminkopf und sonstige Spenglermaterialien werden in hochwertigem Alu-Blech in Anthrazit ausgeführt.

10. DACHEINDECKUNG

Das Dach wird über den Sparren mit einer Lage Pavatex belegt. Die Dacheindeckung erfolgt mit **Dachziegeln von Erlus oder Braas**, worauf eine langjährige Werksgarantie gewährleistet ist. Die Dachplattenfarbe ist Anthrazit.

Das Treppenhaus und die Zimmer im DG erhalten je 1 Veluxfenster lt. Plan.

Alle Veluxfenster sind weiß und werden mit 3-facher Verglasung ohne Rollos und Beschattung montiert.

11. SCHREINERARBEITEN

Die Fensteranlage von KG-DG ist in Kunststoff weiß mit 3-facher Verglasung ausgeführt. Alle Fenster erhalten außerdem Gummidichtungslippen und dazu passende Fenstergriffe mit verdeckt liegender Mechanik. Die Außenfensterbänke werden in Alu weiß beschichtet montiert.

Innentüren der Wohnungen: Werden aus hochwertiger Buche laminiert ausgeführt. Der Türkern besteht aus einer **Röhren-Span-Streifen-Konstruktion**. Die Holzumfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Die Drückergarnitur der Innentüren kann aus 3 verschiedenen Modellen ausgesucht werden.

Wohnungstüren: Wohnungstürzargen werden aus Stahlumfassungszargen montiert und farbig lackiert. Die Wohnungstürblätter werden in Buche laminiert nach den letzten Schall-, Wärmeschutz- und Sicherheitsbestimmungen ausgeführt.

Haustüranlage: Wird in Metallkonstruktion weiß beschichtet mit Gegensprechanlage und Briefkästen nach Entwurf des Architekten hergestellt und ausgeführt.

12. HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Es wird ein Brennwertheizkesselanlage eingebaut. Die Größe der Anlage ist nach dem Wärmebedarf des Hauses ausgelegt und erhält alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen sowie eine zuverlässige Qualitätsumwälzpumpe. Die Warmwasserversorgung der Küche, des Bades und WC erfolgt zentral durch die Heizungsanlage im Keller gesteuert.

Im kompletten Haus außer Keller- und Heizungsraum wird eine Fußbodenheizung mit elektr. Thermostaten verlegt.

Die Heizungsrohre werden in Kupfer ausgeführt.

Die freiliegenden Rohrleitungen im Keller werden wärmedämmend isoliert.

Solaranlage: Es werden 4 Solarplatten mit ca. 11,0qm für Warmwasser montiert.

13. SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserrohre sind im Hauptstrang aus Edelstahl, die Nebenstränge sind in aktuell zulässigem Kunststoff ausgeführt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen, soweit freiliegend im Keller, werden wärmedämmend ummantelt.

Die Abwasserrohre werden aus zulässigen isolierten PVC-Rohren ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt über das Dach.

Sanitärausstattung:

Bäder: Erhalten 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan, 1 Acryl-Einbaubadewanne ca. 170/75 in Körperform, eine Einhandmischbatterie für Kalt- und Warmwasser mit verstellbarer Handbrause und verchromtem Handbrauseschlauch.

In den Bädern wird eine Dusche mit Einhebelmischbatterie, Duschstange mit Duschschauch und 1 Duschtuchhalter eingebaut (ohne Duschkabine). Die Bäder erhalten außerdem 1 Kristallporzellan-Tiefspülklosett als wandhängendes Modell und unterputzliegendem Spülkasten mit Spartaste, 2-fach verchromtem Handtuch- und Rollenpapierhalter sowie 1 Kristallspiegel Ø 60cm.

Gäste-WC: Erhalten 1 Kristallporzellan-Handwaschbecken ca. 30/45cm mit Einhebelmischbatterie, 1 wandhängendes Kristallporzellan-Tiefspülklosett mit unterputzliegendem Spülkasten, 1 verchromten Handtuch- und Rollenpapierhalter, 1 Kristall-Spiegel mit ca. Ø 40cm.

Alle Waschbecken und Tiefspülklosetts werden in weiß ausgeführt, Fabrikat

VILLEROY & BOCH, Serie Onovo oder gleichwertig.

Alle Armaturen für WC + Bäder: Fabrikat **Ideal Standard** oder **Grohe** verchromt.

14. LÜFTUNGSANLAGE

Alle Wohnungen werden mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung inkl. allem notwendigen Zubehör entsprechend der berechneten Größe des Hauses ausgestattet.

15. KÜCHE

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser mit Eckventil für die Kaltwasserleitung des Geschirrspülmaschinenanschlusses sowie die Abflussleitung des Brauchwassers.

16. WASCH- UND TROCKENRAUM

Für die Waschmaschinen im Waschraum ist je 1 Kaltwasseranschluss mit Schlüssel vorgesehen. Im Waschraum wird 1 Stahlausgussbecken sowie 1 Hebeanlage (Hebefix) zur Abförderung von gebrauchtem Wasser ausgeführt.

17. ELEKTROINSTALLATION

Das Haus ist mit allen notwendigen Verteilungen, Meßeinrichtungen und Stromkreisen ausgestattet. Die Leitungen sind aus Rohrleitungen. Es werden im ganzen Haus in den einzelnen Wohnungen Rauchmelder nach Vorschrift installiert.

Elektroeinrichtungen je Wohnung:

- Wohn.-/Esszimmer: 2 Lichtauslässe mit Schalter, 1x 3-fach Steckdose, 3x 2-fach Steckdose, 1 Leerdose für Antenne und 1 Leerdose für Telefon
- Küche: 2 Lichtauslässe mit Schalter, 2x 2-fach Steckdosen, Einzelsteckdose für Spülmaschine, 1 Herdanschluss, 1x 2-fach Steckdose für Dunstabzug und Kühlschrank
- Flur: 1 Lichtauslass mit Wechselschalter, 1 Einzelsteckdose
- Gäste-WC: 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose
- Schlafzimmer: 1 Lichtauslass mit Schalter, 3 Zweifachsteckdosen
- Kinderzimmer: : 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose und 2 Zweifachsteckdosen
- Bad: je 2 Lichtauslässe mit Lichtschalter und 2 Steckdosen.
- Treppenhaus: Vom Keller bis zum Dachgeschoß pro Stockwerk 1 Lichtauslass mit Wechselschalter und 1 Einzelsteckdose
- Kellerabteile: je 1 Lichtauslass mit Schalter + 1 Einzelsteckdose
- Waschen/Trocknen: Je 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner pro Wohnung 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose für Hebefix, 1 Einzelsteckdose für Reinigungsarbeiten
- Heizung: 1 Lichtauslass mit Schalter + 1 Einzelsteckdose. Die notwendigen Stromleitungen und Anschlüsse für die Heizungsanlage sind im Preis enthalten.
- Zählerraum: 1 Lichtauslass mit Schalter Die notwendigen Steckdosen und Stromanschlüsse für den Zählerraum bleiben unberührt
- Terrasse/Balkon: je 1 Lichtauslass mit Schalter und 1 Einsteckdose, beides von innen bedienbar

- Hauseingang/
Wohnungstür: Die Wohnungen erhalten je 1 Klingeltaste mit Video-Sprechanlage und Kamera vor der Haustür und farbigem Bildschirm in der Wohnung sowie 1 Klingeltaste mit Namensschild neben der Wohnungstür
- Rollläden: Alle Rollläden sind elektrisch mit Bedientaster ausgestattet
- Netzwerkkabel: Jede Wohnung erhält 1 Leerdose mit Leerohrleitung bis zur Anschlussstelle im KG

18. FERNSEHER- UND INTERNETANSCHLÜSSE

Für die Fernseher- und Internetanschlüsse der Wohnungen wird Kabel Deutschland beauftragt. Die Kosten für den Hausanschluss sind im Preis enthalten. Es werden pro Wohnung 2 gebrauchsfertige Fernseher-Anschlüsse und 1 Telefondose ausgeführt.

19. MARMORARBEITEN

Die Innenfensterbänke werden aus Granitplatten Bianco Sardo eingebaut. Im Gäste-WC und im Bad werden die Innenfensterbänke mit den Wandfliesen verlegt. In den Küchen werden wegen der Küchenarbeitsplatte bis zum Fenster keine Natursteinfensterbänke ausgeführt.

20. FLIESENARBEITEN

Zur Ausführung kommen Wand- bzw. Bodenfliesen nach Wahl des Käufers in einem vom Verkäufer benannten Studio. Die Wände in WC und Bad werden ca. 1,25m hoch gefliest, im Bereich Dusche werden die Wandfliesen raumhoch gefliest. Der Fußboden wird ebenfalls fachgerecht gefliest.

Küchen: Über dem Herd und der Spüle wird eine Fläche von ca. 3qm nach Wahl des Käufers mit Wandfliesen gefliest. Der Fußboden wird ebenfalls nach Wahl des Käufers mit Bodenfliesen ausgelegt. Die verbleibenden sichtbaren Sockel werden mit Fliesensockel versehen.

Die oben genannte Ausführung erfolgt in folgenden Räumen: Flur, WC, Küchenboden, Küchenwand 3qm und Bad.

Der **Materialpreis** für Fliesen beträgt inkl. MWSt. € 30,00/qm inkl. Sockelleisten. Die Verlegung bis Fliesengröße 30x60cm ist im Preis enthalten, darüber hinaus muss der Aufpreis vom Kunden direkt mit der Fliesenfirma vereinbart werden.

Die **Verlege-** und **Materialkosten** der Fliesen sind im Preis enthalten.

21. ROLLLÄDEN

Alle Rollläden außer Dach- und Kellerfenster erhalten ein elektr. Getriebe mit Drucktaster.

Die Rollladenpanzer werden mit hellgrauen Kunststofflamellen montiert.

22. MALERARBEITEN

In allen Räumen werden die Wände und Decken fachgerecht mit weißer Silikatfarbe gestrichen.

Die Egalisationsfarbe wird wasserabweisend auf Silikonbasis ausgeführt. Die Farbe wird vom Architekten festgelegt.

Alle Stahlteile werden mit weißer Acrylfarbe bedeckt. Die sichtbaren Holzteile und Sichtschalungen werden ebenfalls in weiß gestrichen. Alle verwendeten Farben sind aus umweltfreundlicher Herstellung. Der Haussockel erhält einen zum Gesamtbild des Hauses passenden, witterungsbeständigen Anstrich.

Betondecke über KG+EG+OG: Die Deckenfugen werden gespachtelt und geschliffen. Die gesamten Decken werden 2x weiß gestrichen.

23. BODENBELAGSARBEITEN

Sämtliche Räume des Hauses (Ausnahme: Fliesen-, Parkett- und imprägnierte Böden) werden mit Teppichbelag ausgestattet. Der Preis beträgt € 30,-/qm inkl. MwSt. und Teppich-Sockelleisten sowie Fachschienen und Verlegung. Die Auswahl erfolgt durch den Käufer in einem vom Verkäufer ausgesuchten Studio.

Das Wohnzimmer erhält einen Fertigparkettboden aus Buche oder Eiche.

Der Laminatboden oder andere Beläge können mit dem Teppichbelag verrechnet werden. Den Minder- oder Mehrpreis muss der Käufer direkt mit der Handwerkerfirma abrechnen.

Materialpreis für die Auswahl:

- Teppichbelag: € 13,-/qm Brutto Ladenverkaufspreis

- Parkettboden: € 30,-/qm Brutto Ladenverkaufspreis

Die Böden im Keller- und Heizraum werden mit grauer Farbe imprägniert.

24. DACHGESCHOSSAUSBAU

Die Deckenschrägen werden mit 22cm dicken Mineralfasermatten gegen äußeren Wärme- und Kälteeinfluß gedämmt. Unter der Deckenschräge wird eine Verkleidung aus Trockenbauplatten (Rigipsplatten) angeschraubt, gespachtelt und mit Silikatfarbe 2x weiß gestrichen.

Die Dachplatten werden in Farbe Anthrazit von Fa. Braas oder gleichwertigem Hersteller ausgeführt.

Spenglerarbeiten: Alle Spenglerarbeiten werden mit Anthrazit beschichteten Alublechen ausgeführt.

25. ESTRICHARBEITEN

Der Unterboden für Teppich-, Parkett und Fliesenbelag in den entsprechenden Räumen wird mit schwimmendem Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten ausgeführt.

Der Fußboden im gesamten KG wird mit Wärmedämmung und Zementestrich als schwimmender Estrich ausgeführt.

26. GARAGE

Die Fertigteilbeton-Garagen mit fertigmontierter Oberfläche erhalten ein Stahl-Kipptor, weiß lackiert.

Stellplatzüberdachung: Die Stellplätze Nr. 4-8 werden überdacht. Die Überdachung wird mit einer Holzunterkonstruktion und Blechdach ausgeführt. Die Holzfarbe wird vom Architekten festgelegt.

27. BALKONE

Die Balkone werden in Sichtbeton ausgeführt. Die Geländer sind aus Aluprofilen und werden an der Stirnseite der Betonplatte befestigt. Das Balkongeländer wird mit senkrechten Alu-Stäben ausgeführt.

28. AUSSENANLAGE

- Die Zufahrtswege werden mit Betonsteinen verlegt
- Terrasse für EG-Wohnungen: werden mit großformatigen Betonplatten auf Splittlage verlegt
- Der Stellplatz wird mit Betonsteinen verlegt
- Pro EG-Wohnung wird ein frostsicherer Gartenwasserhahn angebracht
- Die Bepflanzung jeglicher Art wird vom Käufer übernommen
- Zaunanlage: Rings um den Gartenanteil des Sondernutzungsrechts wird ein Gründrahtzaun 1,0m hoch angebracht. Entlang der Grundstücksgrenze wird nach Notwendigkeit ebenfalls ein Gründrahtzaun montiert.
Jeder Eigentümer erhält 3 Schlüssel als Gleichlage für die gesamte Anlage. Nachbestellungen erfolgen kostenpflichtig über die Hausverwaltung.

29. HAUSANSCHLÜSSE

Alle Hausanschlusskosten für Strom, Telefon und Wasser bis zu den Kellerinnenwänden werden vom Verkäufer übernommen.
Die Kosten für die Privattelefonanmeldung müssen die Kunden selbst übernehmen.

30. GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt lt. **BGB 5 Jahre** bei Bauwerken, bei beweglichen Gegenständen wie z. B. Türdrücker, Armaturen, Dichtungen, Pumpen, Ventilen etc. 6 Monate. Gerechnet wird jeweils ab dem Datum der Abnahme/Übergabe durch den Käufer

Anstriche, insbesondere für Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (Holzteile), sind entsprechend der Vorgabe des Farbherstellers in den vorgegebenen Zeitabständen durch den Eigentümer durchzuführen.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen, z. B. Silikonverfugung im Sanitär- und Fliesenbereich sowie Acrylfugen für Trockenbauarbeiten im DG und im übrigen Bereich des Hauses unterliegen chemischen und physikalischen Einflüssen. Unvermeidbare Verformung schwimmender Konstruktionen überschreitet in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Sie unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist gegebenenfalls von den Eigentümern selbst vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden.

müssen entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer durchgeführt werden.

Risse sowie Haarrisse in Bauteilen, Putzen etc. im Innen- und Außenbereich, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften unterschiedlich verwendeter Baustoffe (Kriechen und Schwinden), auch durch Temperaturschwankungen, entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstriche, insbesondere bei Bauteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, müssen entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer durchgeführt werden.

Bei auftretenden Mängeln und Problemen werden wir Ihnen gerne behilflich sein und diese im Rahmen des Gewährleistungsanspruches kostenlos erledigen. Falls die aufgetretenen Mängel nicht im Rahmen der Gewährleistung liegen, müssen wir in diesem Fall die Unkosten nach Zeitaufwand für unsere Mitarbeiter einschließlich der An- und Abfahrt in Rechnung stellen.

31. SONSTIGES

1. Massliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten.
2. Eigene Absprachen des Käufers mit den am Bau beschäftigten Handwerkern sind nur mit Zustimmung des Bauträgers zulässig. Sonderwünsche, die direkt mit den Handwerksfirmen vereinbart wurden, sind nicht vertraglich an das Kaufobjekt gebunden. Gewährleistungsansprüche hieraus können vom Käufer nur an die ausführende Handwerksfirma selbst gestellt werden.
3. Das Haus wird im Grobreinigungszustand übergeben. Die Feinreinigung muss der Käufer selbst übernehmen.
4. Der Käufer verpflichtet sich vor der Ausführung von Eigenleistungen mit dem Verkäufer die bereits ausgeführten Arbeiten abzunehmen. Sollte diese Vereinbarung nicht stattfinden, werden die Leistungen vom Verkäufer als mängelfrei anerkannt.
5. Die Brand- und sonstige von Fa. Hegglin abgeschlossene Versicherung gelten nur bis zur Objektübergabe.
6. Nach der Fertigstellung wird das Gebäude vom Vermessungsamt nochmals vermessen. Die Gebühr hierfür übernehmen die Käufer.
7. Die Eigentümer der Wohnungen mit Balkonen im OG und DG sind berechtigt, in gemeinsamer Absprache, Überdachungen in gleicher Bauart auf eigene Kosten beantragen und ausführen zu lassen.

Königsbrunn, 09.07.2018

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Hegglin sen.