

## **BAUAUSFÜHRUNG**

**Bv.:** Errichtung eines EFH mit Garage und Stellplatz,  
Graf-von-Stauffenberg-Str. 2, 86343 Königsbrunn  
Haus 1

### **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.

### **3. KELLERGESCHOSS**

**Die Bodenplatte und die Außenwände werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.**

Im Außenbereich der Kellerbetonwände wird eine Lage Wärmedämmplatten von außen mit einbetoniert.

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

Die lichte Höhe des Kellers ist wie im Plan dargestellt.

Die Kellerfenster haben gleiche Qualität wie die üblichen 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.

Der Kamin besteht aus einem **2-zügigen** hinterlüfteten Isolierformstein mit Schamotteneinsatz und dazugehörigen Putztürchen, wobei ein Kamin für den Kachelofen vorgesehen ist. Der Kaminkopf über dem Dach wird mit einem Titanzinkblech verkleidet. Die Tür zum Heizungsraum wird aus Holz nach innen aufschlagend montiert.

### **4. DECKEN**

Die Decken über KG und EG werden als Stahlbetonmassivdecke ausgeführt.

## **5. WÄNDE DER WOHNGESCHOSSE**

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

## **6. TREPPE**

Alle Geschosstreppen von KG bis DG werden aus Buche nach Maß von einer ausgesuchten Treppenfirma ausgeführt.

## **7. VERPUTZ**

### **Außenputz:**

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

### **Innenputz:**

Alle Innenwände, von KG-DG, erhalten einen feinverriebenen Putz.

Die Wände im Heizraum, 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. Die Sichtschalungen werden mit Nut- und Federbrettern in Fichte ausgeführt. Ebenfalls mit gehobelten Holzbrettern sind die Ortgangsbretter geplant. Die sichtbaren Holzflächen werden in weiß gestrichen.

## **9. SPENGLERARBEITEN**

Dachrinnen, Fallrohre, Kaminkopf und sonstige Spenglermaterialien werden in hochwertigem Titanzink ausgeführt.

## **10. BALKON**

Der Balkon besteht aus einer massiven Betonplatte mit Isokorb gegen Kältebrücken. Unterseitig wird an 3 Seiten eine Tropfnase ausgebildet. Rings um die Platte wird eine Dachrinne mit Fallrohr angebracht. Auf der Balkonplatte wird fachgerecht gefliest. Balkongeländer: wird in Alu mit senkrechten Pfosten und Stäben ausgeführt.

## **11. DACHEINDECKUNG**

Das Dach wird über den Sparren mit ungehobelten Fichtenbrettern verschalt und mit einer zusätzlichen, hochwertigen Abdichtung belegt (Volldachschalung). Die Dacheindeckung erfolgt mit **Tondachziegel**, worauf eine langjährige Werksgarantie gewährleistet ist.

## 12. SCHREINERARBEITEN

Die Fensteranlage wird aus Kunststoff weiß mit Isolierglas in 2-facher Ausführung vorgesehen. Die Fensteranlage erhält außerdem Gummidichtungslippen und eine Einhandbedienungen mit verdeckt liegender Mechanik. Die Außenfensterbänke sind in Alu weiß beschichtet vorgesehen.

Die Innentüren werden aus hochwertiger Buche laminiert versehen. Der Türkern besteht aus einer Röhren-Span-Streifen-Konstruktion. Die Holzumfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Die Kellertüren sind ebenfalls mit Holzdekor ausgeführt. Die Drückergarnituren der Innentüren können aus 3 verschiedenen Modellen ausgesucht werden.

Die Haustüranlage wird in Alu weiß beschichtet mit Falzdichtung, schwerem Türblatt, Sicherheitsverriegelung, Sicherheitszylinderschloss und Drückergarnitur eingebaut. Das Türblatt wird mit Lichtausschnitt und Isolierglas montiert.

## 13. HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Die Heizung besteht aus einer Gaszentralheizungsanlage mit Brennwertheizkessel. Die Größe des Heizkessels ist nach dem Wärmebedarf des Hauses ausgelegt und erhält eine Außentemperatursteuerung mit automatischer Nachtabsenkung. Enthalten sind alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen, ein Heizungsnotschalter vor dem Heizraum und eine zuverlässige Qualitätsumwälzpumpe. Die Warmwasserversorgung der Bäder, Küche und WC erfolgt zentral durch den Wasserboiler in der Heizungsanlage.

**Heizkörper:** Die Räume mit Ausnahme der Keller, Heizraum- und Treppenvorplatz erhalten formschöne lackierte Flachheizkörper (z.B. der Marke Kermi oder Stelrad) mit Thermostatventilen, die eine individuelle Regelung der Raumtemperatur ermöglichen. Die Größe des Heizkörpers wird nach Berechnung der wärmetechnischen Erfordernisse festgelegt.

**Komplettes EG + Bad werden mit Fußbodenheizung verlegt.**

Die freiliegenden Rohrleitungen im Keller werden mit einer wärmedämmenden Ummantelung versehen.

**Solaranlage:** Für die Einsparung der Heizkosten wird eine Solaranlage ca. 5,50qm auf dem Dach mit allen dazugehörigen Strangleitungen und Nebenarbeiten zur Unterstützung des Warmwassers ausgeführt. Es wird ein Warmwasserboiler statt mit 160 Liter Standard mit 300 Litern eingebaut.

## 14. SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserrohre werden in Edelstahl höchster Qualität ausgeführt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen, soweit freiliegend im Keller, werden wärmedämmend ummantelt. Die Abwasserfallrohre werden aus PVC-Rohren geplant. Die Entlüftung erfolgt über das Dach.

**Sanitärausstattung:** Das Bad wird mit 2 Handwaschbecken aus Kristallporzellan, einer emaillierten Einbaubadewanne ca. 170/75cm in Körperform, Einhandmischbatterie für Kalt- und Warmwasser mit verstellbarer Handbrause und verchromtem Handbrauseschlauch, einer emaillierten Einbauduschwanne (80x80 oder 75/90cm) mit Einhebelmischbatterie (ohne Duschtrennwand), einem Kristallporzellan-Tiefspülklosett

als wandhängendes Modell und unterputzliegendem Spülkasten mit Spartaste, 2-fachem verchromtem Handtuch- und Rollenpapierhalter, ausgestattet.

Das Bad erhält außerdem einen Kristallspiegel mit ca. Ø60cm. Die Ablage ist als Vormauerung mit Fliesen bedeckt, passend zu den Wandfliesen.

**Gäste-WC:** Dieses erhält ebenfalls, wie im Badezimmer, ein Kristallporzellan-Handwaschbecken, ca. 30/45cm mit Einhebelmischbatterie, ein wandhängendes Kristallporzellan-Tiefspülklosett mit unterputzliegendem Spülkasten, einen verchromten Handtuch- und Rollenpapierhalter, einen Kristall-Spiegel mit ca. Ø 40cm.

Alle Waschbecken und Tiefspülklosetts werden in weiß ausgeführt, Fabrikat VILLEROY & BOCH.

## **15. KÜCHE**

Die Küche erhält einen Anschluß für Warm- und Kaltwasser mit Eckventil und Abflussleitung sowie eine Kaltwasserleitung für den Geschirrspülmaschinenanschluss.

## **16. WASCH- UND TROCKENBEREICH IM HEIZRAUM**

Für die Waschmaschine im Keller ist ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Im Heizraum sind auch ein Stahlausgußbecken, sowie ein Hebefix zur Abförderung von gebrauchtem Wasser geplant.

## **17. ELEKTROINSTALLATION**

Das Haus ist mit allen notwendigen Verteilungen, Meßeinrichtungen und Stromkreisen ausgestattet. Die Leitungen sind aus Rohrleitungen.

### **Elektroeinrichtungen:**

- 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.
- Diele: 1 Lichtauslaß mit Wechselschalter, 1 Einzelsteckdose.
- Gäste-WC: 1 Lichtauslaß mit Schalter, 1 Einzelsteckdose.
- Schlafzimmer: je 1 Lichtauslaß mit Schalter, 3 Zweifachsteckdosen.
- Kinderzimmer: je 1 Lichtauslaß mit Schalter, 1 Einzelsteckdose und 2 Zweifachsteckdosen.
- Bad: 2 Lichtauslässe mit Lichtschalter und 2 Steckdosen.
- Treppenhaus: vom Keller bis zum Dachgeschoß pro Stockwerk Lichtauslaß mit Wechselschalter und 1 Einzelsteckdose.
- Kellerraum: 1 Lichtauslaß mit Schalter + 1 Einzelsteckdose für
- Heizung: 3 Einzelsteckdosen für Waschmaschine, Trockner und

Hebefix, 1 Lichtauslaß mit Schalter, 1 Einzelsteckdose (die notwendigen Anschlüsse für Heizanlage bleiben unberührt).

- Hobbyraum: 1 Lichtauslaß mit Schalter, 2 Zweifachsteckdosen, Einzelsteckdose.
- Terrasse/Balkon: je 1 Lichtauslaß mit Schalter und 1 Einsteckdose, beides von innen bedienbar.
- Hauseingang: 1 Klingeltaste, Lichtauslaß und Klingel in der Diele vorgesehen.
- Garage: 1 Lichtauslaß und 1 Steckdose

## **18. FERNSEHANTENNE**

Zwei Fernsehanschlüsse mit Satellitenanlage und zwei Telefonleerdosen werden nach Wunsch ausgeführt.

## **19. MARMORARBEITEN**

Die Innenfensterbänke werden aus Granitplatten BIANCO SARDO passend zur Fensteranlage eingebaut. Im Gäste-WC und im Bad werden die Innenfensterbänke mit den Wandfliesen verlegt.

In der Küche wird wegen der Küchenarbeitsplatte bis zum Fenster ohne Sims ausgeführt.

## **20. FLIESENARBEITEN:**

Zur Ausführung kommen Wand- bzw. Bodenfliesen nach Wahl des Käufers in einem vom Verkäufer benannten Studio. Der Preis beträgt € 46,00/qm inkl. MWSt. und Verlegung. Die Dachschräge im Bad wird nicht gefliest. Sonstige Wände in WC und Bad werden raumhoch gefliest.

Der Fußboden wird ebenfalls fachgerecht gefliest.

Küche: 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: Diele EG, WC, Küche, Bad, Vorplatz im KG, Eingangsstufen und Balkon.

(Materialpreis für Fliesen inkl. MWSt. €19,00/qm)

Bei Nichtstandardfliesen, z. B. Fliesen mit Übergröße ab 45cm, Feinsteinzeugfliesen sowie Naturstein muss für die Verlegung ein Aufpreis bei der Verlegerfirma bezahlt werden.

## **21. ROLLLÄDEN**

Diese werden in allen Räumen aus Kunststofflammellen eingebaut. Die Fenster im Dachgeschoss erhalten keine Rollläden, sowie die schrägen Fenster und diejenigen Fenster, wo dies aus technischen Gründen nicht möglich ist.

## **22. MALERARBEITEN**

Die Wände in allen Räumen werden fachgerecht weiß angestrichen.

Die sichtbaren Holzteile und Sichtschalungen werden ebenfalls in weiß gestrichen. Alle Farben werden aus umweltfreundlicher Herstellung benutzt. Der Haussockel erhält einen zum Gesamtbild des Hauses passenden, witterungsbeständigen Anstrich.

**Decke über KG+EG:** Die Decken werden gespachtelt und 2x gestrichen. Die Decke über OG aus Rigipsplatten werden ebenfalls fachgerecht gespachtelt und 2x weiß gestrichen.

Farbige Anstriche innen im Haus sind nicht im Preis enthalten.

## **23. BODENBELAGSARBEITEN**

Sämtliche Räume des Hauses (mit Ausnahme der Fliesen- und Parkettböden) werden mit Teppichböden ausgestattet. Der Preis beträgt € 25,-/qm inkl. MWSt. und Verlegung. Umlaufend wird eine Teppichsockelleiste angebracht. Die Auswahl der Teppichböden wird durch den Käufer in einem vom Verkäufer ausgesuchten Studio gewählt. Das Wohnzimmer erhält einen Fertigparkettboden aus Buche, Materialpreis € 30,-/qm inkl. MWSt. Die anderen Bodenbeläge können gegen Aufrechnung ausgesucht werden.

Im Kellerraum, Heizung und Werkstatt wird eine Lage Betonimprägnierung in grau angebracht.

## **24. DACHGESCHOSSAUSBAU**

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

## **25. HOBBYRAUMAUSBAU**

Der Hobbyraum wird mit einem großen Heizkörper versehen. Die Wände werden fein verputzt und 2x weiß gestrichen. Die Deckenfugen werden zugespachtelt, die Decke wird ebenfalls 2x weiß gestrichen.

Der Hobbyraumboden wird mit Teppich verlegt.

## **26. 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.

## **27. GARAGE**

Die Garagengröße ist wie im Plan dargestellt und wird als Fertigarage ausgeführt. Das Tor ist ein Stahl-Kipptor und weiß lackiert.

Die Garage erhält eine Steckdose und 1 Lichtauslaß mit Schalter.

## **28. AUSSENANLAGE**

- Die Zufahrtswege werden mit Betonsteinen verlegt.
- Terrasse: wird aus großformatigen Betonplatten auf Splittlage verlegt.
- Der Stellplatz wird mit Betonsteinen verlegt.
- Es wird ein Gartenwasserhahn angebracht.
- Entlang der Grenze (nicht im vorderen Bereich) wird ein Gründrahtzaun 1,0m hoch angebracht.
- Müllbox: Eine Müllbox wird von der Stadt Königsbrunn kostenlos zur Verfügung gestellt, welche in einer vorgesehenen Betonfertigteil Müllbox (für eine Tonne) angebracht ist.
- Hausnummer und Briefkasten muss der Käufer selbst anbringen.

## **29. HAUSANSCHLÜSSE**

Alle Hausanschlusskosten für Strom, Gas und Wasser sind im Preis enthalten.

## **30. GEWÄHRLEISTUNG**

Die Gewährleistung beträgt lt. BGB 5 Jahre bei Bauwerken, 1 Jahr für Arbeiten am Garten, 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. Die 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.

Risse sowie Haarrisse in den Bauteilen, Putzen etc., im Innen- und Außenbereich, die aufgrund Naturbedingter bauphysikalischer Eigenschaften der unterschiedlich verwendeten Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) auch durch Temperaturschwankungen entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, müssen entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller (Zeitabstände) durch die Eigentümer durchgeführt werden. Die Gewährleistung für die Farbanstriche der Hausfassade und sonstigen Bauteilen beträgt 2 Jahre

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 übernimmt der Käufer.

Königsbrunn, 03.01.2012

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Hegglin