

**WOHN- UND GEWERBEBAU DIPL. ING. HEGGLIN GmbH**  
**Landsberger Str. 10, 86343 Königsbrunn, Tel. 08231-6884**  
**Fax: 08231-6885**

## **BAUAUSFÜHRUNG**

**Bv.: Errichtung eines MFH mit 6 Wohnungen,  
6 Garagen und 3 Stellplätzen  
Karwendelstr. 17 , 86343 Königsbrunn  
Fl.-Nr.: 124/56, Gmkg. Königsbrunn**

### **1. ABBRUCH- UND 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** des Hauses wird **wasserdicht** mit umlaufendem Gummidichtungsband und Erdungsband nach VDE-Vorschrift ausgeführt.

### **3. KELLERGECHOSS**

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

Im Bereich Kelleraußenwände wird eine hochwertige Wärmedämmung raumhoch angebracht.

Die Kellerinnenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Beton ausgeführt.

Die lichte Höhe des Kellers ist wie im Plan dargestellt.

Die Trennwände der Kellerabteile werden als Holzkonstruktion ausgeführt.

Die 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.

Der Kamin besteht aus einem einzügigen hinterlüfteten Isolierformstein mit Schamotteneinsatz und dazugehörigen Putztürchen. Der Kaminkopf über dem Dach wird mit einem Titanzinkblech verkleidet.

#### **4. DECKEN**

Die Decken über KG, EG und OG werden als Stahlbetonmassivdecke ausgeführt. Die Decke zur Galerie wird in einer Holzunterkonstruktion erstellt.

#### **5. WÄNDE DER WOHNGESCHOSSE**

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 in Beton massiv mit Natursteinbelag erstellt. Die Treppengeländer werden nach Entwurf des Architekten erstellt.

#### **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 Architekten festgelegt.

##### **Innenputz:**

Alle Innenwände, von KG-Spitzboden, erhalten einen feinverriebenen Putz. Die Wände im Heizraum, Kellerraum, WC und Bad erhalten einen Zementputz gegen Feuchtigkeit.

#### **8. ZIMMERERARBEITEN**

Der Dachstuhl und Dachgauben werden 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. Die Dachfenster sind in Kunststoff weiß der Marke Velux vorgesehen.

#### **9. SPENGLERARBEITEN**

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

#### **10. 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.

## 11. SCHREINERARBEITEN

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

Die Wohnungstüren werden aus hochwertiger Buche laminiert, Schallschutz und Sicherheit nach DIN mit Stahlumfassungszargen versehen. Die Innentüren sind in Buche laminiert geplant. Der Türkern besteht aus einer Röhren-Span-Streifen-Konstruktion. Die Holzumfassungszargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Die Drückergarnituren der Innentüren können aus 3 verschiedenen Modellen ausgesucht werden.

Die Haustüranlage wird in Alu beschichtet mit integriertem Briefkasten, Klingeltaster und Gegensprechanlage ausgeführt. Das Türblatt wird mit Lichtausschnitt und Isolierglas montiert.

## 12. BALKON

Die Balkone werden in Massivbeton mit Fliesenbelag ausgeführt. Die Geländer sind aus Alu natur mit senkrechten, rechteckigen Stäben geplant.

## 13. HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Gaszentralheizungsanlage mit Brennwertheizkessel (Fabrikat **Weißhaupt** oder gleichwertig). 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.

**Heizung:** Alle Räume in der Wohnung inkl. Hobbyräume werden mit Fußbodenheizung ausgeführt. Die Galerie erhält 1 Heizkörper.

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

**Solaranlage:** Für die Einsparung der Heizkosten wird eine Solaranlage auf dem Dach mit allen dazugehörigen Strangleitungen und Nebenarbeiten zur Unterstützung des Warmwassers ausgeführt.

## 14. SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserrohre werden entsprechend der letzten aktuellen zugelassenen DIN 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 1 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 (ca. 80x80cm) mit Einhebelmischbatterie (ohne Duschtrennwand), einem Kristallporzellan-Tiefspülklosett als wandhängendes Modell und unterputzliegendem Spülkasten mit Spartaste, 1 verchromtem Handtuch- und Rollenpapierhalter, ausgestattet.

Alle Armaturen für WC + Bad: **Fabrikat Ideal Standard oder gleichwertig.**

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

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

Jedes Bad erhält einen Waschmaschinenanschluss.

## 15. KÜCHE

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

## 16. WASCH- UND TROCKENRAUM

Für die Waschmaschine im Keller ist ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Jede Wohnung erhält nach Wunsch einen Kaltwasser- und Stromanschluss mit Schlüssel für Waschmaschine und Trockner.

## 17. ELEKTROINSTALLATION

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

### **Elektroeinrichtungen in den Wohnungen:**

- 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, 1 Gegensprechanlage  
Neben der Wohnungstür wird von außen eine Klingeltaste mit Namensschild angebracht
- Schlafzimmer: 1 Lichtauslaß mit Schalter, 3 Zweifachsteckdosen.
- Kinderzimmer: 1 Lichtauslaß mit Schalter, 1 Einzelsteckdose und 2 Zweifachsteckdosen.

- Bad: 2 Lichtauslässe mit Lichtschalter und 2 Steckdosen.
- Galerie DG: 1 Lichtauslaß mit Lichtschalter und 2 Steckdosen
- Kellerabteil: 1 Lichtauslaß mit Schalter, 1 Einzelsteckdose.
- Terrasse/Balkon: je 1 Lichtauslaß mit Schalter und 1 Einzelsteckdose, beides von innen bedienbar.

## **18. FERNSEHANTENNE**

2 Fernsehanschlüsse für die SAT-Anlage und 1 Telefonleerdose werden nach Wunsch ausgeführt.

## **19. MARMORARBEITEN**

Die Innenfensterbänke werden aus Granitplatten BIANCO SARDO eingebaut. Im Bad werden statt den Innenfensterbänken Fliesen 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 im 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, Küchenboden, Küchenwand 3qm, Badboden + Wände und Balkon.

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

EG-Wohnungen: Die Terrassen werden mit farbigen Betonplatten auf Splitt verlegt.

## **21. ROLLLÄDEN**

Diese werden in allen Räumen einschließlich den Gaubenfenster aus Kunststofflammellen eingebaut. Die Fenster in der Galerie erhalten keine Rollläden.

## **22. MALERARBEITEN**

Die Wände in allen Räumen werden fachgerecht weiß angestrichen.

Alle Stahlteile werden mit weißer Acrylfarbe bedeckt. 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+OG+DG:** Die Decken werden gespachtelt und 2x weiß gestrichen.

### **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). Die Ausführung von Laminatböden ist Sonderwunsch und kann mit dem Teppichbelag aufgerechnet werden. (Material für Laminatboden beträgt €10,-/qm).

### **24. DACHGESCHOSS- UND GALERIEAUSBAU**

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. Die Dachfenster sind von der Firma Velux und mit Isolierglas ausgestattet.

Die Galerie erhält eine Massivholztreppe vom Wohnzimmer mit dazugehörigem Geländer.

### **25. ESTRICHARBEITEN**

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

### **26. GARAGEN**

Die Garagen sind Betonfertigteilgaragen mit fertig montierter Oberfläche und erhalten ein Stahl-Kipptor in weiß lackiert. Die Größe der Garagen werden wie im Plan dargestellt ausgeführt.

### **27. AUSSENANLAGE**

- Die Zufahrtswege werden mit Betonsteinen verlegt.
- Zaunanlage: Es wird ein Gründrahtzaun 1,0m im Bereich nicht vorhandenem Zaun angebracht.
- Humusoberfläche: Diese wird aufgetragen, verteilt und mit Rasensamen angesät
- Der Stellplatz wird aus Betonsteinen verlegt.
- Die Wohnungen im EG erhalten je 1 Gartenwasserhahn.
- Die Bepflanzung jeglicher Art ist nicht im Preis enthalten.

### **28. HAUSANSCHLÜSSE**

Alle Hausanschlußkosten für Strom, Telefonleitung, Gas und Wasser werden vom Verkäufer übernommen. Die Anschlussgebühr für Telefon in der Wohnung muss der Wohnungseigentümer übernehmen.

## 29. 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

### 30. 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, 14.11.2011

Aufgestellt:

Dipl. Ing. Hegglin