



WOHN- UND GEWERBEBAU DIPL. ING HEGGLIN GMBH
Landsberger Straße 86, 86343 Königsbrunn, Tel.: 08231-6884, Fax: -6885
info@wohnbau-hegglin.de, www.wohnbau-hegglin.de

Bauausführung Haus 1-7

Bv.: Errichtung von 7 Reihenhäusern mit Tiefgarage
Blumenallee 1 in 86343 Königsbrunn
Flur-Nr. 652/1, 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 wasserundurchlässig in Stahlbeton mit einem umlaufenden Gummidichtungs- und Erdungsband nach VDE-Vorschriften ausgeführt. Unter der Bodenplatte der Wohnhäuser werden Wärmedämmplatten zur Isolierung verlegt. Unter den Wänden der Tiefgarage werden Streifenfundamente aus Stahlbeton verarbeitet.

3. KELLERGESCHOSS

Die Bodenplatte im Bereich der Häuser und die Betonaußenwände werden in wasserundurchlässigem Beton ausgeführt.

In der Tiefgarage wird der Fahrtweg und die Stellplätze mit Betonsteinen gepflastert.

Bei allen Wohngebäuden werden an den Kelleraußenwänden eine hochwertige Wärmedämmung raumhoch angebracht.

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

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

Die 3-fach verglasten 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 erstellt, die gegen Abheben gesichert sind.

Der Heizungsraum wird nach DIN -Vorschriften hergestellt.

Die Tür zum Heizungsraum wird aus Holz nach innen aufschlagend montiert. Türen Richtung Tiefgarage und/ oder Schleuse werden nach den aktuellen Brandschutzanforderungen ausgeführt.

4. DECKEN

Die Decken über KG, EG, OG und DG werden als Stahlbetonmassivdecke ausgeführt. Das Dach wird als Flachdach ausgeführt.

5. WÄNDE DER WOHNGESCHOSSE

Die Außenwände werden massiv aus 36,5cm dicken Ziegeln nach energetischen Anforderungen hergestellt. Die Innenwände werden ebenfalls, sofern ohne technische Anforderungen, aus Ziegeln gemauert.

6. TREPPE

Alle Geschoßtreppen von KG-DG werden aus Eiche nach Maß von einer ausgesuchten Treppenfirma ausgeführt.

7. VERPUTZ

Außenputz: Die Fassade erhält einen dazugehörigen mineralischen Außenputz, der in Form und Art dem Charakter des Hauses angepasst ist und anschließend hierzu einen passenden Anstrich auf Silikonharzbasis. Der Sockelputz wird als Zementputz ausgeführt, fachgerecht abgedichtet und mit einer Sockelfarbe gestrichen. 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. SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre, Attika, Kaminkopf und sonstige Spenglerarbeiten werden mit hochwertigem Alublech in Anthrazit ausgeführt.

Im Dachgeschoss wird die Fassade der Architektur farblich, sowie auch materiell angepasst. Vorgesehen ist eine langlebige und hochwertige Alu-Paneel-Verkleidung.

9. FLACHDACHAUSFÜHRUNG

Die Decke über den Wohngeschossen werden, wie vorher erwähnt, als Stahlbetondecken ausgeführt. Nach einer Bitumenbahn als Dampfsperre erfolgt eine Flachdachdämmung im Gefälle nach energetischen Anforderungen und eine weitere, doppelte, hochwertige bituminöse Abdichtung.

10. SCHREINERARBEITEN

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

Die Innentüren werden aus hochwertiger Buche laminiert oder weiß 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.

Die Haustüranlage besteht aus einem schweren Türblatt in Alu weiß beschichtet mit Falzdichtung, Sicherheitsverriegelung nach Vorschrift, Sicherheitszylinderschloss und Drückergarnitur. Das Türblatt wird mit Lichtausschnitt und Isolierglas montiert. Die Auswahl der Haustüre erfolgt aus mehreren verschiedenen Modellen.

11. HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Es wird eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe zur Außenaufstellung der Marke Novelan oder gleichwertig mit integrierter Wärmeerfassung und einer Umwälzpumpe Energieeffizienzklasse A mit einem dazu passenden Pufferspeicher mit Frischwassermodul zur Warmwasserbereitung eingebaut.

Das komplette Wohnhaus, außer Keller- und Heizungsraum, wird mit einer Fußbodenheizung mit elektrischen Thermostaten ausgestattet.

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

12. SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserrohre sind im Hauptstrang aus Edelstahl, die Nebenstränge werden in hochwertigen und langlebigen Metallverbundrohren ausgeführt. Die Warm- und Kaltwasserleitungen, soweit freiliegend im Keller, werden wärmedämmend ummantelt. Die Abwasserfallrohre werden aus isolierten PVC-Rohren ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt über das Dach.

Sanitärausstattung:

Die Sanitärausstattung entsprechen dem Bauplan und geht vor der nachfolgenden Baubeschreibung.

Das **Bad OG** erhält ein Handwaschbecken aus Kristallporzellan, nach den Plänen eine Acryl-Einbaubadewanne ca. 170/75 in Körperform, eine Einhandmischbatterie für Kalt- und Warmwasser mit verstellbarer Handbrause und verchromtem Handbrauseschlauch.

Dusche oder WC DG erhält 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan.

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

Gäste-WC: erhält ein Kristallporzellan-Handwaschbecken ca. 30/45cm mit Einhebelmischbatterie, 1 wandhängendes Kristallporzellan-Tiefspülklosett mit Spüldüse und 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 O.NOVO oder gleichwertig.

Alle Armaturen für WC + Bäder: Fabrikat Fa. Grohe oder gleichwertig, verchromt.

13. LÜFTUNGSANLAGE

Die Häuser werden mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung der Marke inVENTer oder gleichwertig inkl. allem notwendigen Zubehör entsprechend der berechneten Größe des Hauses und der Räume ausgestattet.

14. KÜCHE

Die Küche erhält einen Anschluss für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen, welche auch für die Kaltwasserleitung des Geschirrspülmaschinenanschlusses verwendet werden kann, sowie einem Anschluss für die Abflussleitung des Brauchwassers.

15. ELEKTROINSTALLATION

Das Haus ist mit allen notwendigen Verteilungen, Messeinrichtungen und Stromkreisen ausgestattet. Die Leitungen sind aus Rohrleitungen. Es werden im ganzen Gebäude Rauchmelder nach der einschlägigen Vorschrift installiert.

Elektroeinrichtungen:

- Wohn-/ Esszimmer: 2 Lichtauslässe mit Schalter, 1x 3-fach Steckdose, 3x 2-fach Steckdose und 1x Anschluss für das 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: 1 Lichtauslass mit Schalter, 3x 2-fach Steckdose
- Kind 1+2, OG/DG: Je 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose und 2x 2-fach Steckdose
- Bad OG: je 2 Lichtauslässe mit Lichtschaltern und 2x 2-fach-Steckdosen
- Dusch oder WC DG: 1 Lichtauslass mit Schalter, 1x 2-fach-Steckdosen
- Treppenhaus: Vom Keller bis zum Dachgeschoß pro Stockwerk 1 Lichtauslass mit Wechselschalter und 1 Einzelsteckdose
- Keller: 1 Lichtauslass mit Schalter + 1 Einzelsteckdose
- Heizung: 3 Einzelsteckdosen für Waschmaschine, Trockner und Hebefix, 1 Lichtauslass mit Schalter, 1 Einzelsteckdose
Die notwendigen Stromleitungen und Anschlüsse für die Heizungsanlage sind im Preis enthalten
- Hobbyraum: 1 Lichtauslass mit Schalter, 2x 2-fach Steckdose, Einzelsteckdose
- Terrasse und Dachterrasse: 1 Lichtauslass mit Schalter und 1 Einsteckdose, beides von innen bedienbar
- Hauseingang: 1 Klingeltaster, 1 Lichtauslass und Klingel in der Diele vorgesehen
- Rollläden: Alle Rollläden sind elektrisch und mit Bedientaster ausgestattet
- Netzwerkkabel: Jedes Stockwerk erhält in einem ausgewählten Raum einen Duplexanschluss bis zur Anschlussstelle im KG

16. FERNSEHANSCHLUSS

Es werden 2 Fernsehanschlüsse gebrauchsfertig mit Satellitenanlage und 1 Telefondose ausgeführt.

17. NATURSTEINARBEITEN

Als Innenfensterbänke werden Granitplatten Bianco Sardo eingebaut. Im Gäste-WC und im Bad werden die Innenfensterbänke mit den Wandfliesen verlegt.

In der Küche wird wegen der Küchenarbeitsplatte bis zum Fenster keine Natursteinfensterbank ausgeführt.

Des Weiteren wird das Podest ebenso mit Naturstein für den Außenbereich geeignet belegt.

18. FLIESENARBEITEN

Zur Ausführung kommen Wand- bzw. Bodenfliesen nach Wahl des Käufers in einem vom Verkäufer benannten Studio.

Die Wände in den Sanitärräumen werden ca. 1,25m und im Bereich der Dusche werden die Wandfliesen 2,0m hoch gefliest.

Die Fußböden der Sanitärräume WC EG, Bad OG, Dusche oder WC DG, Küche und Treppenhaus im KG, sowie Diele und Flur im EG werden komplett mit Bodenfliesen belegt.

Die verbleibenden sichtbaren Sockel werden mit Fliesensockel versehen, sofern keine Wandfliese dort abschließt.

Der Materialpreis der Fliesen beträgt inkl. MWSt. € 35,00/qm inkl. Sockelleisten. Die Verlegung bis zu einer Fliesengröße 30x60cm bzw. 45x45 ist im Preis enthalten, darüber hinaus gehende Größen und Aufpreise muss der Kunde direkt mit der Fliesenfirma vereinbaren.

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

Andere Fliesenarten wie z. B. Feinsteinzeug oder Natursteinfliesen können Mehrkosten verursachen, welche direkt mit der ausführenden Firma abgerechnet werden muss.

19. ROLLLÄDEN

Alle Rollläden erhalten einen elektrischen Motor mit Drucktastern.

Die Rollladenpanzer werden mit hellgrauen Kunststofflamellen montiert.

Die KG-Fenster und Velux-Dachfenster, sowie nicht-rechteckige Fenster erhalten keine Rollläden.

20. MALERARBEITEN

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

Die Egalisationsfarbe der Außenwände ist wasserabweisend und auf Silikonharzbasis. Die Farbe wird vom Architekten festgelegt.

Mögliche Stahlteile werden mit weißer oder grauer Acrylfarbe lackiert. Sichtbare Holzteile und die Sichtschalung werden gehobelt und ebenfalls weiß gestrichen. Alle verwendeten Farben sind aus umweltfreundlicher Herstellung. Der Haussockel erhält einen zum Gesamtbild des Hauses passenden, witterungsbeständigen Anstrich.

Betondecken über KG-DG: Die Deckenfugen werden gespachtelt, geschliffen und 2x weiß gestrichen.

21. BODENBELAGSARBEITEN

Sämtliche Räume des Hauses (Ausnahme: Fliesen-, Parkett- und imprägnierte Böden) werden mit Teppich- oder Laminatbelag oder gleichwertig ausgestattet. Die Auswahl erfolgt durch den Käufer in einem vom Verkäufer ausgesuchten Studio.

Das Wohnzimmer erhält einen schwimmend verlegten Fertigparkettboden aus Buche oder Eiche.

Es können auch andere Bodenbeläge ausgesucht und verrechnet werden. Die Verrechnung und Mehrpreise muss der Käufer direkt mit der Handwerksfirma abrechnen.

Materialpreis für die Auswahl der Bodenbeläge:

- Teppich-/Laminatbelag: € 15,-/qm Brutto Ladenverkaufspreis
- Parkettboden: € 35,-/qm Brutto Ladenverkaufspreis

Die Böden im Keller- und Heizraum, sowie die Gänge der Tiefgaragenschleusen werden mit grauer Farbe imprägniert.

22. TIEFGARAGE

Die mittelgroße Tiefgarage wird nach den Brandschutzbestimmungen ausgeführt und mit Fluchtwegen, Hinweisschildern, Ampelanlage und ausreichender Beleuchtung ausgestattet.

Die Decken und Wände der Tiefgarage und Rampe bis zum TG-Tor werden in leichtem hellgrau gestrichen.

Der Rampen- und Tiefgaragenboden wird mit Betonsteinen verlegt.

Das TG-Tor ist ein gedämmtes Sektionaltor mit ggf. Luftschlitzen und wird farblich der kompletten Anlage angepasst; jeder Eigentümer erhält je Stellplatz einen elektrischen Tordrucker. An der Ein-/Ausfahrt ist ein Schlüsselschalter angebracht.

23. HOBBYRAUMAUSBAU

Der Hobbyraum wird mit Fußbodenheizung und Bodenbelag Pkt. 21 ausgeführt.

24. ESTRICHARBEITEN

Der Unterboden für Teppich-, Parkett und Fliesenbelag, je dem Räumen entsprechend, wird mit schwimmendem Zementstrichestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten ausgeführt, sowie im gesamten KG mit einer Wärmedämmung auf der Bodenplatte.

25. AUSSENANLAGEN

Die Zuwegung und Zufahrten werden mit Betonsteinen verlegt.

Die Terrasse werden mit großformatigen Betonplatten auf Splittlage verlegt.

Der Bodenbelag der Dachterrasse wird mit WPC Dielen ausgeführt

Pro Haus wird ein frostsicherer Gartenwasserhahn angebracht

Die Bepflanzung jeglicher Art wird vom Käufer übernommen

Eingangspodest: Naturstein Bianco Sardo, geflammt und gebürstet bzw. für den Außenbereich geeignet verlegt

Hausnummer, Briefkasten und Müllboxen sind nicht im Preis enthalten

Zaunanlage: Es wird ein 1,0m Doppelstabgitterzaun ausgeführt.

Bestehende Zäune von Nachbargrundstücken bleiben bestehen.

Gartenarbeiten: grober Humus wird geliefert und verteilt, die Rasenansaat wird vom Bauherren/ Kunden in Eigenregie übernommen.

26. HAUSANSCHLÜSSE

Alle Hausanschlusskosten der Versorgungsleitungen für Strom, Telefon und Wasser bis zu den Kellerinnenwänden werden ebenso vom Verkäufer übernommen.

27. GELÄNDER

Das Geländer um die Dachterrasse, ebenso die Absturzsicherung von bodentiefen Fenstern im Obergeschoss, wird aus einem Edelstahlsystem mit runden Pfosten und rundem Handlauf hergestellt. Die Füllung des Geländers ist mit grauem Sicherheitsglas, VSG, nach Vorschrift belegt.

28. 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 und Holzteile, sind entsprechend der Vorgabe des Farbherstellers in den vorgegebenen Zeitabständen durch den Eigentümer durchzuführen.

Dauerelastische Versiegelungsfugen, wie z. B. Silikonfugen, sind Wartungsfugen und unterliegen daher nicht der Gewährleistung.

Unvermeidbare Verformungen schwimmender Konstruktionen überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugen. Als Wartungsfuge sind alle Fugen definiert, die starken chemischen oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt sind und deren Dichtstoffe in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden müssen, um Folgeschäden zu vermeiden.

Die Wartung oder regelmäßige Austausch ist vom Bauherrn selbst zu übernehmen.

Risse, sowie Haarrisse in 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.

Bei auftretenden Mängeln und Problemen werden wir Ihnen gerne behilflich sein und diese im Rahmen des Gewährleistungsanspruches kostenfrei 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.

29. SONSTIGES

- 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.
- 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.
- Das Haus wird im Grobreinigungszustand übergeben. Eine etwaige Feinreinigung muss der Käufer selbst übernehmen.
- 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.
- Die Brand- und sonstige von der Wohnbau Hegglin GmbH abgeschlossene Versicherungen gelten nur bis zur Objektübergabe.
- Nach der Fertigstellung wird das Gebäude vom Vermessungsamt nochmals vermessen. Die Gebühr hierfür übernimmt der Käufer.
- Minderleistungen, wie z. B. bei Materialpreisminderungen werden nicht rückvergütet.

Königsbrunn, 02.09.2022

Aufgestellt:

Architekt Dipl. Ing. Oliver Hegglin

Dipl. Kfm., Architekt (B.A.) Philippe Hegglin