

Baubeschreibung

Allgemeines

- Gebäude- und Grundstücksnivellierung
- Erstellung des Bauantrages und der Eingabeplanung
- Ausarbeitung der Werk- und Entwässerungspläne
- Erstellung einer Gesamtstatik lt. Bayerischer Bauordnung
- Erstellen und Abnahme des Schnurgerüstes
- Übernahme der Kosten für Baustrom und Bauwasser bis zur Installation der Hausanschlüsse
- Erstellung eines Energiekonzeptes und Ausarbeitung des Energieausweise
- Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekom

Erdarbeiten

- Der vorhandene Humusboden wird im Bereich des Baukörpers abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung seitlich gelagert.
- Der Aushub der Baugrube wird ebenfalls seitlich gelagert und - soweit geeignet - zur Wiederverfüllung der Arbeitsräume verwendet.
- Die Hauszugänge, Garagenzufahrt und die Terrasse werden in Rohplanie aufgeschottert.

Kanalisation / Abdichtung

- Die gesamten Grundleitungen für Schmutz- und Oberflächenwasser werden in PVC ausgeführt und an die bestehenden Revisions- oder Sickerschächte angeschlossen.
- Unter der Bodenplatte wird eine Kiesrollierung und eine Schutzfolie eingebaut.
- Zwischen der Bodenplatte und der Kelleraußenwand wird ein Dichtungsblech oder Dichtungsgummi eingearbeitet und eine Dickbeschichtung aufgebracht.

Betonarbeiten

- Die notwendigen Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände sowie die Geschossdecken werden in Stahl- bzw. Stahlfaserbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt.
- Die gesamte Bodenplatte und sämtliche aufgehenden Kellerwände des Wohnhauses werden in WU-Beton (wasserundurchlässigem Beton) gegen nicht drückendes Wasser ausgeführt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass dies keine Ausführung als "weiße Wanne" darstellt.

- In die Bodenplatte wird ein Fundamentanker als Flachband inklusive 2 Anschlussfahnen und Potentialausgleich/Erdreich in V4A eingebaut.
- Das Eingangspodest wird - sofern vorhanden - in Stahlbeton ohne weiteren Endbelag ausgeführt.

Hinweis: In die Betonwände werden - nach statischer Vorgabe - notwendige Dehnungsprofile eingebaut. Unabhängig davon kann es durch Kriechen und Schwinden der Bauteile zu feinen Haarrissen ($\leq 0,2$ mm) kommen. Diese stellen keinen Mangel dar.

Die Betonwände werden in einer - für Kellerräume - üblichen Qualitätsausführung erstellt. Übergänge der Schalungstafeln oder Lunkereinschlüsse stellen keinen Mangel dar. Gegen gesonderte Vergütung besteht die Möglichkeit, die Betonwände analog den Ziegelinnenwänden zu verputzen.

Maurerarbeiten

- Die Außenwände werden als 36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk errichtet und mit Isoliermörtel vermauert oder im Dünnbettverfahren geklebt.
- Die Innen- und Außenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Ziegelfertigelementen erstellt.
- Soweit vorhanden, werden Kommunwände im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzvorschriften ausgeführt.

Dachstuhl

- Der Dachstuhl des Wohnhauses wird als zimmermannsmäßige Pfetten-Sparren-Konstruktion in Fichtenholz Güteklasse S10 nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswechslungen und Anschlüssen erstellt. Er wird mit einer Volldachschalung, diffusionsoffener Dachfolie (z.B. Tyvek), Konterlattung und Lattung versehen.

Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung kommt eine moderne Flachpfannendeckung zur Ausführung.
- Die Dacheindeckung wird nach den Vorschriften des ZDVH gegen Windsog mit Sturmklammern gesichert.

Hinweis: Durch Einwirkung von Schneidestaub kann es beim Verlegen und Schneiden der Dachsteieventuell zu einer Verschmutzung des Daches kommen. Da die Verschmutzung durch Witterungs- und Frosteinflüsse wieder abgetragen wird, stellt dies keinen Mangel dar.

Spenglerarbeiten

- Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden in Titanzink hergestellt
- Ortgangbleche, Kastenrinnen an Balkonen oder Übergangsbleche an Gauben sind, sofern notwendig, im Festpreis enthalten.

Hinweis: Durch die Bildung einer natürlichen Patina (chemische Reaktion des Metalls im Außenbereich) verändert das Metall seine ursprüngliche Oberflächenoptik. Dies stellt keinen Mangel dar.

Fenster

- Alle Fenster und Fenstertüren werden in der Ausführung Kunststoff/Alu eingebaut und erhalten Markenbeschläge für Einhandbedienung mit innenliegendem Getriebe produziert, versetzt und eingerichtet. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und drei umlaufenden Dichtungen zwischen Rahmen und Flügel ausgestattet.
- Badezimmer- oder WC-Fenster werden auf Wunsch in Ornamentglas ausgeführt.
- Die Montage aller Wohnraumfenster erfolgt nach den aktuellen RAL-Gütekriterien.
- Die Außenfensterbänke werden in der Farbe weiß eingebaut.
- Die Kellerfenster werden ebenfalls als Dreh-/Kipp-Fenster mit Isolierverglasung eingebaut.
- Die Gitterroste kommen mit engen Maschen zur Ausführung, um starke Verschmutzung durch Laub und Ungezieferbefall zu vermeiden.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderungen nach gültiger EnEV mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung (Ug-Wert 0,6*) ausgeführt. Die Kennzeichnung und Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten ist entsprechend Europäischem Normrecht nach EN ISO 12567-1 (Prüfwert), nach EN ISO 10077-1 (Rechenwert) für Fenster mit U_w zu definieren. Für Verglasungen ist die Kennzeichnung entsprechend EN 673 / EN 674 mit U_g vorzunehmen. Die genannten Werte U_w (Wärmedurchgangskoeffizient des Fensters) gelten für die normierte Prüfgröße Fenster einflügelig 1230 x 1480 mm. Durch Kombinieren mit Funktions- und Strukturgläsern bzw. Sprossen ändert sich die Konstruktion und damit die angegebenen technischen Werte.

Rollläden

- Alle Wohnraumfenster erhalten Kunststoffrollläden mit raumseitiger Gurtbedienung, Zuggurten und Rolladenführungsschienen für besseres Laufverhalten und Geräuschminderung.
- Speis- und WC-Fenster erhalten keine Rollläden.

Haustür / Nebeneingangstür

- Einbau von Aluminium- oder Holzhaustüren mit thermischer Trennung.
- Türenaufbau mit dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Sicherheitsrosette außen und 3-fach Verriegelung mit Edelstahl-Haken.
- Bei der Haustür ist ein Preis von 3.000,00 € inkl. MwSt, Montage und elektrischem Öffner im Festpreis enthalten.
- Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbvorgabe von Haustüren / Nebeneingangstüren / Fenstern und Garagentoren durch den Bauträger.

Innentüren

- Die Innentüren werden als CPL-Röhrenspanplattenkonstruktion mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung in den Ausführungen Ahorn, Buche, Kirschbaum und Esche weiß nach Ihrer Auswahl eingebaut.
- Eine Echtholztür (Positionierung nach Kundenwunsch) ist im Festpreis enthalten.
- Alle Innentüren werden mit den notwendigen Bedienungs- und Schließvorrichtungen eingebaut. Diese sind mit einem Gesamtpreis von 385,00 € pro Tür inkl. MwSt, Montage und Drückergarnitur im Festpreis enthalten.

Putzarbeiten

- Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz in gefilterter Ausführung aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet.
- Um bei Außenbauteilen die Winddichtigkeit zu gewährleisten und eventuell auftretende Materialdehnungen abzufangen, werden APU-Leisten eingebaut. Eckschutzleisten an sämtlichen Kanten verstehen sich von selbst.
- Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten einen einlagigen Putz.
- Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung und zusätzlichem Farbanstrich nach Vorgabe des Bauträgers aufgebracht.
- Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet.

Hinweis: Die gesamten Verputzarbeiten sind in der Ausführungsqualität Q2 im Leistungsumfang enthalten. Werden höhere Qualitätsanforderungen gewünscht, können diese gegen gesonderte Vergütung ausgeführt werden.

Treppen

- Die gesamte Treppenanlage wird als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag eingebaut.
- Eventuell gewünschte zusätzliche Handläufe im Bereich des äußeren Treppenlaufs sind im Kaufpreis nicht enthalten und können gesondert angeboten werden.

Estrich

- Die Bodenplatte und die Decke über dem Obergeschoss erhalten eine Dämmung nach ENEC und einen zusätzlichen Estrichbelag.
- Estricharbeiten in allen Wohnräumen inklusive Trittschall- und Wärmedämmung nach ENEC.
- Im Bereich von vorhandenen Fußbodenheizungen und Verfließungen werden notwendige Trennfugen ausgebildet.

Heizungsanlage

- Zur Ausführung kommt eine Luft-Wärmepumpe inkl. Pufferspeicher und Warmwasserbereitung.
- Witterungsgeführte Regelung mit integriertem Diagnosesystem, Wochenprogramm und Nachtabsenkung.
- Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung in Verbindung mit Einzelraumthermostaten und Bodendämmung. Räume kleiner als 7 m² erhalten keinen eigenen Raumthermostat.

Sanitärinstallation

- Sämtliche Wasserentnahmestellen im Innenbereich haben Kalt- und Warmwasser.
- Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Kunststoff und Edelstahl.
- Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden zusätzlich gedämmt.
- Die Warmwasserversorgung wird zusätzlich über eine Zirkulationspumpe geregelt.
- Im Freibereich wird ein zusätzlicher Außenwasserhahn eingebaut, der sich automatisch nach jeder Wasserentnahme entlüftet und somit ein Einfrieren der Leitung verhindert. Dadurch entfällt das Entleeren der Leitung im Winter.
- Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände sind bezüglich der Stückzahl wie in der Planung dargestellt und in der nachstehend beschriebenen Ausführung im Festpreis enthalten:
 - Badewanne (Größe 180/80 cm) als Acrylwanne mit integriertem Mittelablauf in Körperform und beidseitiger Liegefläche. Eine Unterputz-Einhebelmischbatterie, eine Handbrause der Fa. Nikles und ein Seifenkorb sind enthalten.
 - Dusche im Badezimmer als flache Acrylwanne (Größe 90x90x6 cm) mit Unterputz-Einhebelmischbatterie, eine Handbrause mit 120 mm Duschkopf und Massagestrahl sowie einem Seifenkorb.
 - Alternativ zur flachen Acryl-Duschwanne kann auf Wunsch der Bauherren eine bodentiefe begehbare Dusche ohne Wanne mit normalem Gullyablauf eingebaut werden.
 - Die Duschtrennung kann wahlweise als geflieste Trennmauer ohne Tür oder als Duschtrennwand mit Tür in Echtglas ausgewählt werden. Beide Varianten sind bis zu 1.000,00 € inkl. MwSt im Festpreis enthalten.
 - Armaturenauswahl zwischen den Markenherstellern Hansa, Grohe und Ideal-Standard mit verschiedenen Armaturenlinien.
 - Badezimmerwaschtisch in Porzellan mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter, Seifenschale und einem Spiegel.
 - WC im Badezimmer oder ein separates Gäste-WC als wandhängendes Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik. Ein verchromter Papierhalter, ein Handtuchhaken, ein Spiegel und ein Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser sind enthalten.
 - In der Küche werden sämtliche notwendigen Leitungen (Ablauf DN 50, Kalt- und Warmwasser DN 15 mit Eckventil) für die Küchenmontage vorgesehen. Sämtliche Anschlüsse werden für Spülbecken und Spülmaschine erstellt und abgedichtet.
 - Im Keller wird ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwassermischbatterie und ein Anschlussventil für die Waschmaschine eingebaut.

Elektroinstallation

- Die gesamte Elektroinstallation wird ab der Hauptsicherung nach DIN-Norm ausgeführt.
- Sämtliche Mauerwerksleitungen werden im Leerrohr verlegt. Installationen auf Betonwänden erfolgen auf der Wand.
- Außensprechanlage (z.B. Fa. Siedle) inkl. einer Haussprechstelle, Rufsignal und Türöffnerfunktion.

Die genaue Anzahl der Elektroausstattung entnehmen Sie bitte der nachstehenden Einzelaufstellung:

01. Eingang

- 1 Brennstelle
- 1 Kontrollwechschalter
- 1 Klingelsprechanlage (üp)

02. Flur EG / Flur OG

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 1 Rauchmelder

03. WC

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

04. Küche

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 11 Steckdosen
- 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
- 1 Einzelanschluss (Herdanschluss)
- 1 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)

05. Esszimmer

- 1 Universalschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Brennstelle
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 1 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)

06. Wohnzimmer

- 3 Brennstellen
- 3 Universalschalter
- 12 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
- 2 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)

- 07. Terrasse**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universal- Kontrollschalter (Innenliegend)
 - 1 Steckdose (Abdeckung)

- 08. Garage**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdose

- 09. Bad**
 - 2 Brennstellen
 - 2 Universalschalter
 - 2 Steckdosen

- 10. Elternschlafzimmer / Kinderzimmer**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 8 Steckdosen
 - 1 Telefon-/Datenanschluss (luK)
 - 1 Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)
 - 1 Rauchmelder

- 11. Dachspitz**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universal- Kontrollschalter
 - 1 Steckdose

- 12. Flur Kellergeschoss**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdose

- 13. Kellerräume**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdosen

- 14. Heizen / Waschen**
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 2 Steckdosen
 - 2 Einzelanschlüsse (Waschmaschine, Trockner)

- 15. Heizungsanschluss**
 - 1 Heizungsnotschalter
 - 1 Anschluss Kesselsteuerung und Peripherie (Außenfühler, Pumpen usw.)
 - 1 Potentialausgleich für Heizung und Sanitäranlage
 - 1 Außenfühler

16. Zählerverteilung / Hausanschluss

- 1 Zähler-Komplettschrank (1 Zählerfeld, 1 Verteilerfeld)
- 3 Sel. Hauptsicherungsautomaten (E 35 A/1-pol.)
- 1 Fehlerstromschutzschalter (30/0,03 A 4-pol.)
- 13 Leitungsschutzschalter (B 16 A/1-pol.)
- 2 Stromstoßrelais 230 V
- 1 Klingeltrafo 8 V/1 A (alternativ Netzgerät Sprechanlage)
- 1 Zählersteckklemme (bei Bedarf)

Komplett montiert, verdrahtet und beschriftet

- 1 Hauptleitung NYM 5x16 mm² (in Leerrohr) und deren Anschluss
 - 1 Hauptpotentialausgleich (Schiene uP) zum Hausanschlusskasten
- Anmeldung zum Hausanschluss und Fertigmeldung beim zuständigen EVU
 - Inbetriebnahme dokumentiert, mit Prüfprotokoll und Übergabebericht

Fliesenarbeiten

- Sämtliche Wand- und Bodenfliesen sind bis zu einem Materialpreis von 35,00 € pro m² inkl. MwSt im Festpreis enthalten.
- Im Sockelbereich kommen Holz- bzw. Kunststoffsockel bis zu einem Preis von 6,00 € pro lfm inkl. MwSt und Montage zur Ausführung.
- Der Arbeitslohn für die Normalverlegung der Fliesen ist bis zu einer Gesamtkantenlänge von max. 1,80 m im Festpreis berücksichtigt.
- Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.
- Weitere Detailabmauerungen vor der Badewanne wie Ablagen werden vom Fliesenleger in Ytong erstellt.

Folgende Räume werden, sofern vorhanden, mit Fliesenbelag ausgestattet:

- Windfang
- Treppe vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss
- Treppe vom Erdgeschoss in das Obergeschoss
- Küchenboden
- Gäste-WC und Badezimmer werden entweder decken- oder halbhoch verflies. Bei einer halbhoher Verfliesung wird der restliche Wandbereich verputzt. Aus diesem Grund erfolgt für diese Bereiche keine Fliesengutschrift.

Hinweis: Im Leistungsumfang enthalten sind die tatsächlich zu verlegenden Wand- und Bodenflächen. Der Verschnittanteil von Fliesenmaterial inklusive eventuellem Ersatzmaterial ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Malerarbeiten

- Sämtliche Decken im Wohnbereich werden zusätzlich tapeziert.
- Alle Wände und Decken erhalten einen 2-fachen Silikatanstrich.
- Eventuell installierte Metallteile im Innenbereich werden mit einem Schutzanstrich versehen.
- Alle Holzteile im Außenbereich sowie der Putzsockel erhalten einen Anstrich nach Farbvorgabe des Baurägers.
- Die Außenfassade erhält einen 2-fach deckenden Anstrich nach Farbvorgabe des Baurägers.

Hinweis: Die gesamten Malerarbeiten sind in der Ausführungsqualität Q2 im Leistungsumfang enthalten. Werden höhere Qualitätsanforderungen gewünscht, können diese gegen gesonderte Vergütung ausgeführt werden.

Naturkunststeinarbeiten

- Sämtliche Innenfensterbänke stehen als Naturkunststein in Jura gelb, Beige marfil oder Carrara Micro zur Auswahl.

Bodenbeläge

- Alle nicht gefliesten Wohn- und Schlafräume erhalten im Erd- und Obergeschoss, inkl. des Obergeschoss-Flures, Bodenbeläge nach Ihren Wünschen.

Diese sind bis zu einem Preis von 55,00 € pro m² inkl. Verlegung, Sockelleisten und MwSt enthalten.

Hinweis: Im Leistungsumfang enthalten sind die tatsächlich zu verlegenden Bodenflächen. Der Verschnittanteil von Bodenmaterial inklusive eventuellem Ersatzmaterial ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Bei Montage von Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

Garagen

- Fertigteilgarage (2,98 x 5,98 m) inkl. den notwendigen Fundamentier- und Entwässerungsarbeiten.
- Als Garagentor wird ein Stahltor eingebaut.

Sonstiges

- Sofern in der Eingabeplanung keine besonderen Vorgaben berücksichtigt werden, sind die lichten Geschosshöhen (Rohbaumaß):
 - Kellergeschoss 2,50 m
 - Erdgeschoss 2,625 m
 - Obergeschoss 2,625 m
- Die in den Bauplänen eingezeichneten Maße sind Rohbaumaße und somit nicht für die Einbaufertigung geeignet.
- Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 5 Jahre nach BGB.

Schlussbemerkungen

Die ausgewählten Fabrikate und Materialien können durch qualitätsgleiche ersetzt werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52480, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und zu erneuern.

Plastische Ver fugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Ver fugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Folgen und Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt und entsprechend belüftet werden.

Drei Dinge sind an einem
Gebäude zu beachten:
dass es am rechten Fleck stehe,
dass es wohlgegründet,
dass es vollkommen ausgeführt sei.

Johann Wolfgang von Goethe



Copyright: MKM Wohnbau und Bauträger GmbH & Co. KG
03/2020 - Nachdruck und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung von
MKM Wohnbau und Bauträger GmbH & Co. KG und Quellenangabe.

MKM Wohnbau und Bauträger GmbH & Co. KG

Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 12-14
89420 Höchstädt a.d. Donau

Telefon 0 90 74/92 22 - 0
Telefax 0 90 74/92 22 22

Internet: www.mkm-traumhaus.de
E-Mail: info@mkm-traumhaus.de