

Baubeschreibung

Qualität erleben

- mit Keller -

Im Leistungsumfang enthalten sind:

- 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
- Kostenübernahme für Baustrom, Bauwasser und Gebäudebeheizung bis zum Einbau der Verbrauchszähler

Wärmeschutz / Gebäudeenergiegesetz

Das Objekt wird im Rahmen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes als Effizienzhaus 55 erstellt. Die Anforderungen werden durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs/Energieberaters dimensioniert und vorgegeben.

Grundstück / Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen; Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten. Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung trägt der Erwerber.

Erdarbeiten

Der vorhandene Humusboden wird im Bereich des Baukörpers abgeschoben und zur späteren Wiederverwendung seitlich gelagert.

Der Wiedereinbau des Humusbodens ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme vom AG/Landschaftsbauer durchzuführen und im Leistungsumfang des AN nicht enthalten.

Kompletter Erdaushub der Baugrube bis tragfähiger Gründungssohle, Gebäude- und Garagenfundamente. Schächte, Kanal- und Leitungsgräben nach Gebäude- und Entwässerungsplanung herstellen und entsorgen. Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume, Kanal- und Leitungsgräben.

Aufschotterungsarbeiten in Rohplanie für die Terrasse und den Garagenvorplatz. Alle weiteren landschaftsgärtnerischen Ausführungen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Entwässerung

Der Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über Fallleitungen in den Geschossen und über, im Untergeschoss unter der Decke, verlegte Sammelleitungen.

Die Fallleitungen und Grundleitungen werden über Dach oder über Innenraum - Lüftungsventile (Fa. Durgó o.ä.) entlüftet.

Betonarbeiten

Die notwendigen Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände sowie die Geschossdecken werden in Stahlbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt.

In die Bodenplatte wird ein verzinktes Band zur Erdung der elektrischen Anlage eingebaut.

Die Stöße der Filigrandecken werden für die späteren Malerarbeiten vorgespachtelt (Feinspachtelung im Rahmen der Malerarbeiten).

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 zusätzlich zu verputzen.

Das Eingangspodest wird als thermisch getrennte Stahlbetonplatte (Größe nach Vorgabe des Bauträgers) ausgeführt. Der Endbelag des Eingangspodestes ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Maurerarbeiten

Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk oder - wo statisch notwendig - als Betonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem errichtet.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Beton erstellt.

Die Trennwände werden im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzvorschriften ausgeführt.

Dachkonstruktion

Ausbildung Dachstuhl / Zimmerer / Dacheindeckung:

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Konstruktion nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswechslungen und Anschlüssen erstellt. Er wird mit einer Voldachschalung, diffusionsoffenen Dachfolie, Konterlattung und Lattung versehen.

Die in der Planung dargestellten Dachflächenfenster werden als Schwingfenster (Größe nach Vorgabe Bauträgers) eingebaut. Die Dachflächenfenster erhalten einen Rollladen.

Bei ungünstiger Konstellation zwischen hoher Luftfeuchte und extremen Temperaturunterschieden zwischen innen und außen kann es zu Kondensatbildung an den Dachflächenfenstern kommen (Info unter www.velux.de - Kondensatbildung an Dachflächenfenstern). Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Dacheindeckung kommt mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zur Ausführung.

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

Spenglerarbeiten

Gaubendächer, Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden nach Vorgabe des Bauträgers hergestellt. Ortsgangbleche, Kastenrinnen an Balkonen oder Übergangsbleche an Gauben - sind sofern notwendig - im Festpreis enthalten.

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

Fenster

Fenster und Fenstertüren erhalten Markenbeschläge und Bedienungselemente. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und umlaufenden Dichtungen ausgestattet.

Badezimmer- oder WC-Fenster werden mit einer Satinato-Verglasung ausgeführt.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderungen nach gültiger EnEV mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung 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 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.

Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbauswahl durch den Bauträger.

Die Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert sowie die seitlich aufgeschobenen Abschlussprofile werden dem Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers angepasst.

Kellerfenster werden in Kunststoffausführung Farbe Weiß als Dreh-/Kipp-Fenster mit Isolierverglasung und Lichtschacht (Fa. MEA o.ä.) eingebaut. Eventuell benötigte Lichtschacht-Aufsatzelemente zum Höhenausgleich usw. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Naturkunststeinarbeiten

Sämtliche Innenfensterbänke werden in Naturkunststein nach Vorgabe des Bauträgers eingebaut.

Rollläden

Alle Wohnraumfenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Ausnahme von WC und Abstellräumen erhalten entsprechend der Planung Kunststoff- bzw. Aluminiumrollläden mit raumseitiger Gurtbedienung, Zuggurten und Rollladenführungsschienen für besseres Laufverhalten und Geräuschminderung.

Die Positionierung der Gurtkästen und die Auswahl der Rollladenfarbe erfolgt durch den Bauträger.

Fenster und Fenstertüren ab einer lichten Weite von 2 m erhalten einen elektrischen Rollladenantrieb als Einzelsteuerung.

Putzarbeiten

Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet. APU-Leisten zur Aufnahme von auftretenden Materialdehnungen und Eckschutzleisten als Kantenschutz werden eingebaut.

Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten ebenfalls einen einlagigen Putz. Betonwände werden nicht verputzt.

Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung aufgebracht. Wo notwendig, wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet.

Die Farbauswahl der Fassade erfolgt im Rahmen des Farbkonzeptes nach Vorgabe des Bauträgers.

Für alle Putzflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Treppen

Die gesamte Treppenanlage wird als Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag eingebaut.

Eventuell gewünschte zusätzliche Handläufe im Bereich des äußeren Treppenlaufs sind im Angebotspreis noch nicht enthalten und können gesondert angeboten werden.

Trockenbau

Holzkonstruktionen, die den Wohnraum umgeben, werden als Steildachdämmung in der Sparren- und Kehlbalkenlage mit einem Zwischensparren-Klemmfilz isoliert. Um das Eindringen von Feuchtigkeit in die Holzkonstruktion zu vermeiden und eine winddichte Ebene zu erstellen, wird eine PE-Folie als Dampfbremse angebracht und an den Stoßfugen und am Wandanschluss verklebt. Die Innenflächen werden mit Gipskartonplatten verkleidet und für die Malerarbeiten vorbereitet.

Gipskartonständerwände, Verkleidungen und Vorsatzschalen (soweit vorhanden) werden verputzt oder gespachtelt, geschliffen und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet.

Für diese Flächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Im Übergang zwischen Gipskarton-Konstruktionen und massiven Bauteilen werden gleitende Anschlüsse ausgebildet, um eine kontrollierte Bauteilfuge zu gewährleisten. Diesbezügliche Abrisse stellen keinen Mangel dar.

Estrich

Die Bodenplatte und alle weiteren Fußböden erhalten im Rahmen der Anforderungen nach gültigem GEG eine Estrich-, und/oder eine Trittschalldämmung. Trennfugen werden nach Notwendigkeit ausgebildet.

Im Keller erhält der Estrich einen geeigneten Anstrich.

Heizungsanlage

Grundlage der Heizungsanlage ist die derzeit gültige Fassung des GEG.

Moderne Heizsysteme setzen Flächenheizungen mit niedrigen Vorlauftemperaturen voraus. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wird eine Fußbodenheizung in Verbindung mit Einzelraumthermostaten und entsprechender Bodendämmung eingebaut. Die Heizungsanlage wird nach DIN 12831 bei einer Normaußentemperatur von -14°C für folgende Raumtemperaturen ausgelegt: Bäder/Dusch-WC 24°C (mit Einbeziehung des Handtuchheizkörpers), Wohnzimmer 22°C, Restliche Wohnräume 20°C, Flur/Diele/Speis/Technik/Abstellraum 18°C. Eine eventuell gewünschte Erhöhung einzelner Raumnormtemperaturen ist gegen Mehrpreis möglich und muss der Heizungsfirma vom Kunden vor Ausführung mitgeteilt werden. WCs und untergeordnete Räume können eventuell mit anderen Räumen zu einem Heizkreislauf zusammengefasst werden.

Zur Ausführung kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Viessmann. Diese Luft-Wasser-Wärmepumpe überzeugt mit moderner und exakt aufeinander abgestimmter Technik und einem hohen Leistungsbereich. Ausführung inkl. witterungsgeführter digitaler Wärmepumpenregelung, Speicher, Armaturen und notwendigem Zubehör.

Im Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Die abgebildete Einrichtung (Pufferspeicher/Ausdehnungsgefäß etc.) des Technikraums ist ein Vorschlag des Architekten/Planers. Diese wird im Rahmen der Werkplanung und einer detaillierten Berechnung durch den Heizungsbauer im laufenden Prozess

optimiert/geplant/entwickelt. Eine spätere Änderung, auch während der Bauphase, obliegt dem Fachplaner/Bauträger.

Sanitärinstallation

Die Bemusterung der Sanitäreinrichtung erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Kunststoff und/oder Edelstahl.

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden im Rahmen der Wärmeschutzanforderungen bzw. der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installations-schächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Grundlage der Kalkulation für die Sanitäreinrichtung ist die nachstehende Beschreibung der Einrichtungsgegenstände (sofern vorhanden). Die Position und Stückzahl ist den beigegeführten Plänen im Notarvertrag zu entnehmen.

- Badewanne in Körperform mit integriertem Zu- und Ablauf, Unterputz-Einhebelmischbatterie, Handbrause mit Massagestrahl.
- Duschwanne, Unterputz-Einhebelmischbatterie, Handbrause mit Massagestrahl. Kommt auf Wunsch und gegen Mehrpreis eine Regendusche zur Ausführung, können aufgrund von höherer Durchflussleistung größere Rohrquerschnitte und/oder höhere Speichervolumen nötig werden.
- Duschtrennungen als Glastrennwand mit zusätzlicher Tür.
- Badezimmerwaschtisch in Porzellan, Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel.
- WC im Badezimmer oder separates Gäste-WC, als wandhängendes Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik, Spiegel und kleines Handwaschbecken.
- Küchenanschluss als Kombi-Eckventil, ein Warmwasseranschluss als Eckventil sowie ein Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vorgerichtet.
- Waschküche mit Ausgussbecken, Warm- und Kaltwassermischbatterie und ein Anschlussventil für die Waschmaschine.
- Im Freibereich wird ein Außenwasserhahn eingebaut, der sich automatisch nach jeder Wasserentnahme entlüftet und somit ein Einfrieren der Leitung verhindert. Dadurch entfällt auch das lästige Entleeren der Leitung im Winter.

Die Sanitäreinrichtung ist wie vorstehend beschrieben inklusive der Mehrwertsteuer mit einem Gesamtbetrag von 14.100,00 € im Leistungsumfang enthalten.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird ab der Hauptsicherung nach den gängigen DIN-Normen ausgeführt. Sämtliche Mauerwerksleitungen werden im Leerrohr verlegt. Installationen auf Betonwänden erfolgen auf der Wand.

Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Busch Jäger Future® linear – studioweiß oder gleichwertig zur Ausführung.

Außensprechanlage (Fa. Gira, Fa Siedle oder gleichwertig) inkl. einer Haussprechstelle, Rufsignal und Türöffnerfunktion.

Für die spätere Installation einer Photovoltaikanlage wird ein Leerrohr vom Sicherungskasten bis in den Dachspitz vorgesehen.

Die Anmeldung zum Hausanschluss und Fertigmeldung beim zuständigen EVU erfolgt durch den AN.

Dokumentierte Inbetriebnahme mit Prüfprotokoll und Übergabebericht.

Die Elektroarbeiten beinhalten die Lieferung, die Installation und den Anschluss der nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Ausstattung der einzelnen Räume
- Raumthermostate
- Sprechanlage
- Zählerschrank
- Anschluss der Heizungsanlage inkl. eventuell notwendiger Außengeräte
- Erdung der Anlage
- Beantragung und Anschluss der Baustromanlage

Der Empfang von Telefon-, Internet-, Ton- und Fernseh-Rundfunkprogrammen wird durch die Installation eines Glasfaseranschlusses sichergestellt.

Wird die Installation einer SAT-Anlage inkl. der notwendigen Einzelraumanschlüsse gewünscht, ist diese direkt mit der ausführenden Elektrofirma zu projektieren und abzurechnen.

Anzahl der Elektroausstattung laut nachstehender Einzelaufstellung:

1. Esszimmer:

- 1 Universalschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Brennstelle
- 1 Telefon-/Datenanschluss (LuK)

2. Wohnzimmer:

- 3 Brennstellen
- 3 Universalschalter
- 12 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (LuK)

3. Küche:

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 11 Steckdosen
- 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
- 1 Einzelanschluss (Herdanschluss)

4. Elternschlafzimmer/Kinderzimmer:

- 1 Brennstelle
- 2 Universalschalter
- 8 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (LuK)

- 1 Rauchmelder
- 5. Arbeitszimmer:
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 8 Steckdosen
 - 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)
- 6. Speis/Technikraum/Abstellraum/Ankleide/WC:
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdose
- 7. Bad:
 - 2 Brennstellen
 - 2 Universalschalter
 - 2 Steckdosen
- 8. Kellerräume:
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universalschalter
 - 1 Steckdose
- 9. Flur/Diele/Vorraum:
 - 2 Brennstellen
 - 2 Universalschalter
 - 2 Steckdosen
 - 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)
 - 1 Rauchmelder
- 10. Terrasse/Balkon:
 - 1 Brennstelle
 - 1 Universal-Kontrollschalter (innenliegend)
 - 1 Steckdose (Abdeckung)

Die Elektroarbeiten sind wie vorstehend beschrieben inklusive der Mehrwertsteuer mit einem Gesamtbetrag von 19.055,00 € im Leistungsumfang enthalten.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Haustür

Die Haustür wird mit thermischer Trennung, dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Sicherheitsrosette außen, 3-fach Verriegelung mit Edelstahl-Haken und elektrischem Öffner nach Vorgabe des Bauträgers eingebaut.

Innentüren

Die Bemusterung der Innentüren erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Grundlage der Kalkulation für die Innentüren ist eine Ausführung mit glattem Türblatt und Türcode. Türaufbau mit Mittellage Röhrenspanplatte, Oberfläche in weiß.

Die Türen erhalten Einsteckschlösser mit Buntbart. 3-tlg.-Bänder sichtbar, Türdrücker in Edelstahl satiniert.

Die Innentüren beinhalten die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Position und Stückzahl laut beigefügten Plänen im Notarvertrag
- Lieferung und Montage

Die Innentüren sind wie beschrieben inklusive der Mehrwertsteuer mit einem Gesamtbetrag von 7.400,00 € im Leistungsumfang enthalten.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Fliesen

Die Bemusterung für sämtliche Wand- und Bodenfliesen erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Die Fliesenarbeiten beinhalten die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Fliesen für EG Diele: Boden, Bad/WC: Boden und Wände teilweise halbhoch verflies (Duschbereich deckenhoch verflies)
- Treppenfliesen inkl. Höhenausgleich der Rohbetontreppe
- Lieferung und Verlegearbeiten für Normalverlegung und Fliesenkantenlänge bis 1,8 m
- Eckschutzschienen
- Abdichtungsarbeiten
- Sockelfliesen – oder Leisten
- Bodengleich verfliese Duschelemente (sofern keine Duschwannen zur Ausführung kommen)
- Höhenanpassungen von Abmauerungen und dergleichen

Die Fliesenarbeiten sind wie beschrieben inklusive der Mehrwertsteuer mit einem Gesamtbetrag von 14.675,00 € im Leistungsumfang enthalten.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.

Bodenbeläge

Die Bemusterung für sämtliche Bodenbeläge erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche (z.B. Parkett, Vinyl, Laminat, Teppich usw.).

Grundlage der Kalkulation für die Bodenbeläge ist ein Preis von 60,00 € pro m².

Sie beinhaltet die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Bodenbeläge für Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die nicht verflies werden
- Lieferung und Verlegearbeiten für Normalverlegung
- Trittschallmatten/Trennfolien/Unterbaumaterial
- Übergangsschienen
- Sockelleisten
- Untergrund vorbereiten (Voranstrich/Abdichtungen oder Anspachtelungen)

Die Bodenbelagsarbeiten sind wie beschrieben inklusive der Mehrwertsteuer mit einem Gesamtbetrag von 7.850,00 € im Leistungsumfang enthalten.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Bei Montage von Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken erhalten einen 2-fachen Silikatanstrich.

Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen weißen Anstrich.

Eventuell installierte Metallteile im Innenbereich werden mit einem Schutzanstrich versehen.

Die Außenfassade erhält einen 2-fach deckenden Anstrich.

Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbauswahl durch den Bauträger.

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

Garagen

Die Garagenanlage wird mit Fertigteilgaragen inkl. den notwendigen Fundamentier- und Entwässerungsarbeiten erstellt. Ausführung und Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers. Die Garage ist mit einem Elektropaket ausgestattet. Dieses enthält einen Lichtschalter, eine Steckdose, einen Schalter für den elektr. Torantrieb und ein Leerrohr als Vorsehung für die spätere Installation einer Wallbox.

Baureinigung

Vor der Übergabe erfolgt eine Baureinigung (Grundreinigung), die Räume werden besenrein übergeben.

Eine Baureinigung erfolgt nur bei schlüsselfertiger Ausführung. Bei Ausführung von Eigenleistung entfällt diese ersatzlos und es besteht kein Vergütungsanspruch.

Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist richtet sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt 5 Jahre. Die Gewährleistung beginnt mit Besitzübergabe an den Käufer bzw. mit dessen Nutzungsaufnahme.

Schlussbemerkungen

Die Baubeschreibung stellt den geplanten Standard der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen des Projektes sind als künstlerische Illustration zu verstehen und erheben nicht den Anspruch auf die abschließende Gestaltung.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Verbindlich für die Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die Pläne, die dem Kaufvertrag beigelegt sind und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Spätere Änderungen der Regeln der Baukunst und Technik müssen nur

beachtet werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen, gesetzlicher Bestimmungen, technischen Gründen (sowohl bezüglich der Haustechnik als auch der Statik) oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. 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.

Lediglich die in den beigefügten Plänen dargestellten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil des Leistungsumfanges. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (zum Beispiel 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.

Fenster bzw. Türen unterliegen einem regelmäßigen Wartungsintervall, um die Funktionalität und Langlebigkeit zu gewährleisten, da es durch die Benutzung, das Auftreten von Hebel- und Kragkräften und Verschleiß zu Beeinträchtigungen der Funktion (z.B. Fenster lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß schließen, Innentür streift, usw.) kommen kann. Idealerweise wirken Sie dieser Problematik durch den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma Ihrer Wahl präventiv entgegen. Beeinträchtigungen oder Mängel, die aufgrund der vorstehenden Beschreibung entstehen, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den Bewohner, 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. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung des Kellers.

Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Käuferseitige Sonderwünsche hinsichtlich Kücheninstallationen können nur bei rechtzeitiger Vorlage der Küchenplanung berücksichtigt werden, wobei die Kosten (Planung, Material und Ausführung) für Änderungen vom Käufer zu tragen sind.

Werden im Rahmen der Bemusterung einzelner Gewerke durch den Auftraggeber andere Ausstattungen gewählt und/oder Zusatz- oder Sonderleistungen beauftragt, so sind diese direkt zwischen dem Auftraggeber und den einzelnen, zuständigen Partnerfirmen der jeweiligen Gewerke anzubieten, zu verhandeln und abzurechnen. Insbesondere hat der Auftragnehmer keinerlei Kontrollpflicht für zusätzliche Angebote oder Mehrleistungen. Angebotsinhalte, die den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang zwischen den Partnerfirmen und dem Auftragnehmer betreffen, werden dem Auftraggeber zum Zwecke der Angebotsprüfung von Zusatz-, Sonder- oder Mehrleistungen nicht zur Verfügung gestellt.

Änderungen, Druckfehler sind vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Stand 02/2026

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
Internet: www.mkm-traumhaus.de
E-Mail: info@mkm-traumhaus.de
Instagram: [@mkm_traumhaeuser](https://www.instagram.com/mkm_traumhaeuser)