

## BAUBESCHREIBUNG DES WERKUNTERNEHMERS

Heufelder Straße 23, 83052 Bruckmühl, TERRALPIN



### ALLGEMEINES

Das Gebäude wird in hochwertiger, wärmegeämmter Massivbauweise unter Einsatz modernster energiesparender Haustechnik nach Energieeinsparverordnung 2016 erstellt.

Sämtliche einschlägigen DIN-Normen, Brand- und Schallschutzvorschriften sowie die anerkannten Regeln der Technik sind Grundlage der Bauausführung.

Das Erstellen des Schnurgerüstes mit der Einmessung des Gebäudes in das abgezeichnete Grundstück und deren Abnahme durch die Genehmigungsbehörde erfolgen in Anlehnung an die Grundstückskaufurkunde und den genehmigten Eingabe- bzw. Tekturplan.

Der Werkunternehmer erstellt auf Grundlage der Baugenehmigung die Werk- und Detailpläne für alle Gewerke. Ebenfalls erstellt er die Statik, und den Nachweis gemäß GEG nach Mindestanforderung.

Die Kosten für Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und die Baustelleneinrichtung sind im Hauspreis enthalten.

## 1. BAUKONSTRUKTION 1.1. Erdarbeiten

1.1.1. Abtragen des vorhandenen Oberbodens im Bereich der Baustelle und soweit möglich seitliche Lagerung. Aushub der Baugrube gem. Planung bis Unterkante Bodenplatte bzw. Fundamente. Zur Auffüllung der Arbeitsräume wird geeignetes Material, soweit möglich auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung zwischengelagert. Überschüssiges Aushubmaterial wird kostenlos abgefahren.

1.1.2. Sollten von Seiten der Behörden Schutzmaßnahmen für bestehende Bäume gefordert werden, sind diese Kosten nicht im Gesamtpreis enthalten.

1.1.3. Die Arbeitsräume werden mit dem seitlich gelagerten oder einem anzufahrenden geeigneten Material bis ca. 25 cm unter dem geplanten und genehmigten Gelände verfüllt, verdichtet und grob planiert (+/-10cm).

## 1.2. Gründung und Kellerrohbau

1.2.1. Die Gründung erfolgt mit einer mindestens 30 cm starken, wasserundurchlässigen durchgehenden Betonbodenplatte mit Baustahlgewebe nach statischen Erfordernissen. Zudem wird ein Fundamenterdungsband nach örtlicher Vorschrift und VDE Richtlinie eingebaut.

1.2.2. Die Kelleraußenwände werden ebenfalls mit wasserundurchlässigem Beton und Baustahlbewehrung nach statischer Berechnung erstellt. Der Anschluss an die Bodenplatte wird mittels Fugenband wasserundurchlässig ausgeführt.

1.2.3. Die Kellerwände werden außenseitig mit einer Perimeterdämmung versehen (Stärke nach GEG-Berechnung).

1.2.4. Die Kellerinnenwände werden mit Ziegel erstellt oder, falls statisch notwendig, mit Kalksandstein oder in Beton mit Bewehrung nach statischer Berechnung.

1.2.5. Kellerlichtschächte werden als Kunststofffertigteil mit feuerverzinkter und aufhubgesicherter Gitterrostabdeckung gemäß Plandarstellung des Architekten ausgeführt.

### 1.3. Feuchtigkeitssperre

1.3.1. Die Kellerbodenplatte und Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton erstellt. Der Rohboden des Kellergeschosses wird mit einer bituminösen Abdichtung für erdberührende Bauteile versehen.

1.3.2. Die Wände im EG erhalten eine horizontale Feuchtigkeitssperre.

### 1.4. Rohbau der Obergeschosse

1.4.1. Außenwände gemäß Statik und GEG-Berechnung mit keramischem Ziegel.

1.4.2. Innenwände nach Werkplanung und statischen Erfordernissen in Ziegel, Beton oder Trockenbaukonstruktion.

1.4.3. Die Haustrennwände werden mit erhöhtem Schallschutz zweischalig mit dazwischen liegender Dämmung erstellt.

1.4.4. Geschossdecken als Stahlbetondecken in Filigranbauweise oder, falls statisch notwendig, in Ortbeton. Die Decke über dem Dachgeschoss für die Galerie kann auch als Holzkonstruktion erstellt werden.

1.4.5. Alle Fensteröffnungen im EG mit Ausnahme des Fensters im WC erhalten hochwärmegedämmter Rollladenkästen.

### 1.5. Kamin

Auf Wunsch und gegen Mehrpreis kann jedes Haus einen Kaminzug als Fertigteilschornstein, der den Anschluss eines Kaminofens ermöglicht, erhalten.

### 1.6. Zimmererarbeiten

1.6.1. Der Dachstuhl wird als Holzdachstuhl in Nadelholz der Sortierklasse S10, Schnittklasse A/B nach Statik erstellt. Auf dem Dachstuhl erfolgt eine Schalung mit dampfdiffusionsoffenen, imprägnierten Holzfaserverplatten. Sichtbare Teile der Dachuntersicht werden gehobelt und in Weiß oder in RAL Farbe nach Angabe des Bauherrn lasiert.

1.6.2. Die Dämmung erfolgt als Zwischensparrendämmung nach GEG-Berechnung. Die gesamte Dachuntersicht wird mit einer ringsum dicht angeschlossenen Dampfbremssfolie versehen.

## 1.7. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

1.7.1. Die Dachdeckung erfolgt mit durchgefärbten Betondachsteinen (Fabrikat Braas Tegalit) auf Lattung und Konter Lattung. Die Dachsteine verfügen über eine spezielle Oberfläche, die für eine größere Reflexion von Infrarotstrahlen sorgen und weitestgehend vor Vergrünung schützen. Eine Garantie hierfür kann indes nicht übernommen werden.

1.7.2. Alle Spenglerarbeiten (Regenrinnen, Fallrohre bis zum Haussockel, Wandanschlüsse, etc.) werden in Farbe Anthrazit ausgeführt. Dachtritte oder Roste nach Angaben des Kaminkehrers. Die Dachgauben werden außen in Prefa anthrazit matt oder gleichwertig verkleidet.

1.7.3. Das Dach erhält Schneefanggitter über sämtlichen ungeschützten Zu- und Eingangsbereichen.

## 1.8. Fenster, Haustür und Rollläden

1.8.1. Das Haus erhält vom EG bis zum OG hochwertige, witterungsbeständige und pflegeleichte zweifarbige (Außen RAL 7021, Innen weiß) Kunststofffenster eines Markenherstellers mit Dreifachdichtung und einer Dreifachverglasung ( $U_g$  min.  $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Sprossen innenliegend mit Randverbund. Verglasung im Bad und WC klar. In den Kellerräumen kommen Fenster ohne Sprossen zur Ausführung.

1.8.2. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine verdeckt liegende Mechanik mit eloxierten oder weißen Beschlägen als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel. Teilweise gibt es auch festverglaste Fenster.

1.8.3. Außenfensterbänke in Aluminium pulverbeschichtet in der Farbe der Rollläden und den Regenrinnen angepasst. Innenfensterbänke (Stärke ca. 3 cm) in Solnhofer Beige, in den Bädern gefliest, sofern die Fensterbänke im Spritzbereich liegen.

1.8.4. Einbruchhemmende Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung als stabiles Kunststoffelement mit Glasausschnitt, mit deckender Farbe nach RAL 7021. Doppelfalz mit doppelt umlaufender Gummilippendichtung, Bodenschwelle thermisch getrennt. Die Tür erhält eine von innen verschraubbare Sicherheitsdrückergarnitur und ein Zylinderschloss mit Dreifachverriegelung für einen verbesserten Einbruchschutz.  
Schlüsselsatz mit min. 5 Schlüsseln nebst Schlüsselkarte.

1.8.5. Alle Fenster im EG und OG, mit Ausnahme des Fensters im WC, erhalten Kunststoffrollläden Farbe RAL 7021

## 1.9. Verputzarbeiten

1.9.1. Die Außenwände erhalten einen diffusionsoffenen, mineralischen Edelputz, der zweilagig aufgebracht wird. Die letzte Putzlage wird nach Angabe des Bauherrn gestrichen, Körnung 2-3 mm. Faschen und Lisenen sind glatt abgesetzt verputzt und farblich abgesetzt gestrichen.

1.9.2. Gemauerte Innenwände werden mit einem einlagigen, geglätteten Kalkgipsputz Qualität Q2 versehen. Sonstige betonierete Wandflächen werden entgratet bzw. bei Betonfertigteilen fugengeschpachtelt und weiß endbehandelt.

1.9.3. Aus Fertigteilen hergestellte Betondecken werden glatt gespachtelt.

## 1.10. Trockenbauarbeiten

Sollten Rauntrennwände in Trockenbauweise zur Ausführung kommen, werden diese als beidseitig doppelt beplankte Metallständerwände hergestellt. In Nassräumen sind Vorsatzschalen und Wände mit wasserfesten Platten beplankt. Mögliche Leitungen in UG-Hobbyräumen werden mit Gipskarton verkoffert. Installationsschächte und Drenpelwände im Dachgeschoss werden mit Gipskarton einlagig beplankt verkleidet.

## 1.11. Estricharbeiten

Schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung. Falls die Wärmedämmung nicht unter der Bodenplatte ausgeführt wird, ist die Stärke der Wärmedämmung im UG gemäß GEG-Berechnung ausgeführt.

## 1.12. Treppe

1.12.1. Betonfertigteiltreppe ca. 2 cm Abstand zur Wand, Handlauf in Eiche.

## 1.13. Innentüren

Innentüren mit Sonderhöhe 2,10 m, Fabrikat DEXTÜRA oder gleichwertig mit glattem Türblatt in Weiß, Schlichte, klassische Edelstahlrückergarnitur Hoppe Modell Amsterdam oder gleichwertig. Zimmertüren mit Buntbartschloss und Schlüssel, WC und Bäder mit WC-Garnitur.

## 1.14. Fliesenarbeiten Bäder

1.14.1. Auswahlmöglichkeit aus verschiedenen, zum Gestaltungskonzept passenden Keramikböden Fabrikat Villeroy & Boch; X-Plane (Format 30x30; 30 x 60 cm) zu einem Materialwert von 40,- EUR pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einzelhandelspreis). Aufwendigere Verlegearbeiten nach Sonderwunsch gegen Mehrpreis. Sollte sich der Bauherr für Fliesen entscheiden, die aufgrund des Materialwerts und/oder der Verlegungsart höhere Kosten verursachen, so wird der Mehrpreis separat in Rechnung gestellt. Bei Materialbereitstellung durch den Bauherrn werden seitens des Werkunternehmers 45,- EUR pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. gutgeschrieben.

1.14.2. Der Umfang beinhaltet Fliesenschilder hinter allen Waschbecken (max. 1,20 m breit, 1,20 m hoch), die Verkleidung der Badewanne, die Auskleidung der Duschkabinen bis zu einer Höhe von 2,0m und die Böden in den Bädern mit Keramiksockel.

1.14.3. Silikonverfugung als Wartungsfugen farblich passend für alle notwendigen Bewegungs-, Dehnungs- und Bauteilfugen. Ebenfalls Silikonverfugung für den oberseitigen, sichtbaren Übergang zwischen Fliesen und Sanitärgegenständen. Die Bäder und Duschen erhalten im Spritzwasserbereich eine Streichabdichtung mit Dichtbandanschlüssen zwischen Wand und Boden, Duschkabinen bis zur Höhe der Duschwand.

## 1.15. Bodenbeläge

1.15.1. Im Erdgeschoss werden Fliesen der Größe 60 x 60 cm verlegt. Der Materialwert beträgt € 40,- pro m<sup>2</sup> (Einzelhandelspreis). Sockelleisten werden ebenfalls als Fliese ausgeführt.

1.15.2 Im Obergeschoss, mit Ausnahme der Bäder, wird ein hochwertiges Fertigparkett in Eiche vollflächig verklebt verlegt. Unterschiedliche Oberflächen stehen zur Auswahl. Der Materialwert beträgt € 50,- pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einzelhandelspreis). Holzsockelleisten werden farblich an den Boden angepasst oder in Weiss ausgeführt. Bei Materialgestellung durch den Bauherrn werden seitens des Werkunternehmers 25,- EUR pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. gutgeschrieben.

1.15.2. In den Fluren und Keller- und Haustechnikräumen im UG kommen Fliesen des Fabrikats Villeroy & Boch, Typ X-Plane (Format 30 x 30 cm) mit einem Materialwert von € 20,- pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einzelhandelspreis) zur Ausführung.

1.15.3. Sollte sich der Bauherr für Bodenbeläge (Parkett/ Fliesen) entscheiden, die aufgrund des Materialwerts und/ oder der Verlegungsart höhere Kosten verursachen, so wird der Mehrpreis separat in Rechnung gestellt.



## 1.16. Malerarbeiten

1.16.1. Zur Ausführung kommen ausschließlich lösungsmittelfreie und umweltfreundliche Materialien.

1.16.2. Alle Innenwände und Decken erhalten eine dem Untergrund entsprechende Vorbereitung und werden mit einer diffusionsfähigen und wischfesten Innendispersionsfarbe matt weiß gestrichen oder gespritzt.

## 1. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSTATTUNG

### 2.1. Elektroinstallation

#### 2.1.1. Schalter und Steckdosen

Für die Schalter und Steckdosen ist das hochwertige Schalterprogramm Busch Jäger Future Linear (oder Balance SI) in reinweiß Matt vorgesehen. Die Zimmer erhalten je vier Steckdosen. Im Wohnzimmer und Essbereich sind insgesamt acht Steckdosen vorgesehen. In diesem Bereich gibt es zusätzlich zwei schaltbare Steckdosen. In der Küche sind neben den Elektroanschlüssen für Ofen, Kochstelle, Kühlschrank und Spülmaschine weitere vier Steckdosen vorhanden. Kellerräume, Flure, Eingangsbereich und WC erhalten je eine Steckdose. Die Bäder erhalten je drei Steckdosen. Je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner sind berücksichtigt. Auf jeder Terrasse ist eine von innen schaltbarer Steckdose angebracht.

#### 2.1.2. Lichtauslässe

Jeder Raum erhält einen Lichtauslass mittig an der Decke oder nach Position gemäß Wunsch des Bauherrn. Zusätzlich ist je ein Wandanschluss in der Küche, dem WC und den Bädern vorgesehen. Im Eingangs- und Treppenbereich erfolgen Wechselschaltungen. Im Bereich des Eingangs ist ein Lichtauslass vorgesehen, der von innen schaltbar ist.

2.1.3. Gegensprechanlage neben der Haustür sowie Sprechstelle im Eingangsbereich.

2.1.4. Im gesamten Haus werden je eine Dose für Telefon, Zwei Dosen für TV und je Etage eine Dose für LAN (Schaltbar über UG) mit Position nach Wunsch des Bauherrn montiert.

2.1.5. Die gesamte Installation erfolgt ab dem Hausanschluss im UG. Die Leitungen werden in allen Räumen, mit Ausnahme des Heizraums und der Kellerräume, unter Putz verlegt. Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine und die Heizung sind separat abgesichert.

2.1.6. Fundamente der sind unter der Bodenplatte bzw. im Erdreich vorgesehen. Die Anschlussfahne zum Potentialausgleich ist an der benötigten Stelle im UG eingebaut.

2.1.7. Die Häuser erhalten Brandmelder entsprechend den Anforderungen der Bayrischen Bauordnung im Erstellungszeitpunkt.

## 2.2. Sanitärinstallation

### 2.2.1. Leitungen

Sämtliche Frischwasserverteilungsleitungen und die Steigleitungsstränge in den Wohngeschossen werden ab dem Hausanschluss als Verbundrohre. Die Entwässerungsleitungen werden als HT-Rohre bis zum bauseitigen Entwässerungsanschluss an der Innenkante der Kelleraußenwand geführt. Sollten Fallrohre durch Wohnräume führen, werden sie dort mit einem Schallschutzrohr ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze sind im Hauspreis enthalten. Sämtliche Kalt- und Warmwasserrohre werden entsprechend der ENEV bzw. den DIN-Vorschriften Wärme- und schalldämmend ummantelt.

Die Dimensionierung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den ausführenden Vertragsinstallateur des Werkunternehmers nach dessen Vorgaben.

### 2.2.2. Sanitärausstattung

Die Bäder erhalten hochwertige Ausstattung von Villeroy & Boch und Armaturen von Steinberg oder gleichwertig.

Duschanlage:

Bodenbündige Dusche mit Ablaufrinne, Sicherheitsglas-Duschabtrennung und gegebenenfalls Glastür, Aufputz-Duschsystem Grohe Euphoria verchromt, mit 180 mm Regenbrause und Brausegarnitur.

Einbauwanne:

Badewanne Villeroy + Boch Subway, weiß glänzend, ca. 180 x 80 cm mit verchromter Grohe Ab- und Überlaufgarnitur mit Wannen- und Brausebatterie, Brausegarnitur mit Wandhalter.

Waschtischanlagen:

Waschtisch Villeroy und Boch, Modell Memento ca. 60 x 42 cm (im WC ca. 25 x 42 cm) mit Einhandbatterie Grohe, Modell Concetto.



WC-Anlagen:

Design-Wand-WC, Fabrikat Villeroy und Boch, Modell Subway mit Softclose-Sitz und Drückerplatte Geberit, Modell Sigma 30, mit wassersparender 2-Mengen- Spülauslösung.

Die DIN 18022 wird nicht immer eingehalten (Abstände Sanitäreinrichtung).

Bei Auswahl alternativer Sanitärobjekte durch den Bauherrn erfolgt eine Verrechnung auf Grundlage der Bruttolistenpreise des Großhändlers des Werkunternehmers.

2.2.3. In der Küche wird ein Warm- und Kaltwasseranschluss mit Entwässerungsanschluss, dimensioniert für Spüle und Spülmaschine, installiert. Dem Werkunternehmer ist rechtzeitig zur Werkplanung vom Bauherrn ein Kücheninstallationsplan vorzulegen.

2.2.4. Ausgussbecken mit Kaltwasserzulauf im Hausanschlussraum. Hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Überflurschmutzwasserbeanlage dimensioniert für Waschbecken und Waschmaschine.

2.2.5. Ein Gartenwasseranschluss mit einer frostsicheren Armatur im Bereich der Terrasse.

### 2.3. Heizung und Warmwasserbereitung

2.3.1. Jedes Haus erhält eine moderne, ökonomische und umweltfreundliche Luft Wärmepumpe. Zum Einsatz kommt ein Markenfabrikat, Hersteller Vaillant, Viessmann oder gleichwertig. Die Regelung erfolgt witterungsabhängig über einen Außenfühler. Die Anlage ist energiesparend auf saisonalen Betrieb ausgelegt. Die Ermittlung des Wärmebedarfs erfolgt gemäß DIN 4701.

2.3.2. Für größtmöglichen Komfort verfügt das Haus in allen Räumen des EG, OG über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. Eine individuelle Einstellung der Raumtemperatur ist somit gewährleistet.

### 2.4. Lüftung

Die Lüftungsnorm DIN 1946-6 fordert deshalb die Gewährleistung einer nutzerunabhängigen Belüftung eines Wohnhauses. In unseren Angebotspreis integriert sind dafür Fensterfalzlüfter, die sich in der Praxis bereits vielfach bewährt haben.

## 2.5. Hausanschlüsse

Im Gesamtpreis ist die Koordinierung der Arbeiten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse enthalten. Die Anmeldung sowie die Beauftragung und die damit verbundenen Kosten und Gebühren übernimmt der Bauherr. Der Bauherr muss eigenständig Telefon- und Kabelanschluss bzw. Satelliten- oder Antennenanlage veranlassen.

## 2.6. Regenwasser

Falls behördlich gefordert, sind Versickerungseinrichtungen auf dem Grundstück im Hauspreis enthalten.

## 3. AUSSENANLAGEN

3.1. Die Terrassen erhalten einen frostsicheren Belag (Format ca. 60 x 40 cm) zu einem Materialwert von € 35,- pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Einzelhandelspreis), der auf einem Splittbett verlegt ist. Sollte sich der Bauherr für Beläge entscheiden, die aufgrund des Materialwerts und/ oder der Verlegungsart höhere Kosten verursachen, so wird der Mehrpreis separat in Rechnung gestellt.

3.2. Vor den Fenstertüren im Erdgeschoss sind Ablaufrinnen in der Terrasse vorgesehen.

3.3. Die Zuwegungen und die Garagenzufahrt erhalten ein hochwertiges Betonrechteckpflaster. 20x20x8 cm

3.4. Alle sonstigen, durch die Bauarbeiten beeinträchtigten Flächen, erhalten eine Humusierung.

3.5. Bepflanzungen nach behördlichen Auflagen sind nicht im Preis enthalten.

## 4. ÜBERGABE

Das Gebäude wird besenrein nach einer gemeinsamen Begehung mit dem Bauleiter des Werkunternehmers übergeben.

## 5. TECHNISCHE BEMERKUNGEN

Der Bauherr wird auf folgende Umstände hingewiesen, die eine Gewährleistungsverpflichtung des Werkunternehmers ausschließen:

5.1. Holz ist ein Naturprodukt

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust, sind ohne jede Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Werkunternehmer empfiehlt daher dem Bauherrn, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die starken Witterungseinflüssen und namentlich Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Witterungseinflüssen und Sonneneinstrahlung. Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Einbau von Fußbodenheizungen wird seitens des Werkunternehmers ausschließlich Eiche empfohlen.

## 5.2. Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Tapeten im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

## 5.3. Verschleißteile und Eingriffe des Bauherrn

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der

Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden. Diese Auflistung ist beispielhaft und keinesfalls im Rechtssinne abschließend. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Bauherrn oder durch vom Bauherrn ermöglichte Eingriffe Dritter in technischen Bauteilen/ Anlagen haben.

#### 5.4. Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Bauherrn bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Werkunternehmers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Bauherr verantwortlich.

#### 5.5. Lüftungsverhalten bei Kellergeschossen

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen. Ist eine höherwertige Nutzung der Kellerräume, Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände o.ä. geplant, sind in jedem Fall zusätzliche raumklimatische Maßnahmen erforderlich.

#### 5.6. Abdichtung der Bäder

Da Wohnbäder nach DIN 18195 nicht als Nassräume einzustufen sind, ist das Bad kein sogen. „Nassraum“, z. B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Aus diesem Grund entfällt eine besondere, erhöhte Abdichtung des Bades nach DIN. Der Werkunternehmer

dichtet das Bad jedoch nach dem Merkblatt des Zentralverbandes des deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, ab. Diese Abdichtung genügt den Anforderungen, die gewöhnlich an die Abdichtung von Wohnbädern gestellt werden.

#### 5.7. Pläne

Die im Exposé dargestellten Pläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet! Alle in der Baubeschreibung und in den Plänen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Bestandsunterlagen und –pläne gehören nicht zum Leistungsumfang. Die eingezeichneten Möblierungen einschließlich der Küche sind Einrichtungsvorschläge des Architekten. Sie gehören nicht zum Leistungsumfang.

#### 5.8. Nachträgliches Schlitzen in tragenden Fertigteilen

Das nachträgliche Anlegen von horizontalen Schlitzern in Fertigteilwänden mit einer Dicke von 11 cm ist nicht zulässig. Nachträgliche Schlitzern in Fertigteilwänden mit einer Dicke von 14 cm, dürfen nur nach vorheriger Rücksprache mit dem Statiker des Werkunternehmers ausgeführt werden. Das Ergebnis solcher Rücksprachen muss schriftlich dokumentiert werden und vom Statiker des Werkunternehmers gegengezeichnet werden.

#### 5.9. Anschlussfugen zwischen Außenbauteilen und Baukörper

Die Fugen werden in Anlehnung an den Leitfaden zur Montage zum Einbau von Fenstern, Fassaden und Haustüren mit Qualitätskontrolle durch das RAL-Gütezeichen ausgeführt. Die zwischen Bauwerk und Außenbauteil verbleibende Fuge wird vollständig mit Ortschaum gefüllt.

#### 5.10. Deckenbelastungen

Die Stahlbetondecken über UG, EG und OG (optional) sind für eine Nutzlast von 1,5 KN/m<sup>2</sup> gemäß DIN 1055/3, zuzüglich einem Zuschlag für leichte Trennwände von 0,8 KN/m<sup>2</sup>, ausgelegt. Die Nutzlast einer möglichen Kehlbalkebene ist abhängig von der lichten Höhe des Spitzbodens. Bei einer lichten Spitzbodenhöhe von 1.8 m beträgt die zulässige Nutzlast 1.0 KN/m<sup>2</sup>. Bei größeren lichten Höhen 1.5 KN/m<sup>2</sup>.

#### 5.11. Verzinkte und pulverbeschichtete Stahlbauteile

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächern, Brüstungsgittern, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/ Bläschenbildung kommen. Diese beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar. Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den

Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

#### 5.12. Schallschutz

Hinsichtlich des Schallschutzes entspricht die Bauausführung des Vertragsgegenstandes dem üblichen Qualitätsstandard vergleichbarer Objekte. Maßstab sind Empfehlungen an einen erhöhten Schallschutz gemäß Richtlinie VDI 4100:2007-08, Schallschutzstufe (SSt) II. In Grenzfällen sind - beispielsweise wegen Besonderheiten der Bauweise - geringfügige Unterschreitungen vorstellbar. Innerhalb der Häuser werden über die Einhaltung der allgemeinen Regeln der Technik hinaus keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz getroffen.

#### 5.13. Externe Überwachung

Die Bauausführung wird vom TÜV-Süd stichprobenhaft überwacht. Der zuständige Bauüberwacher steht für Rückfragen des Bauherrn zur Verfügung. Durch den TÜV-Süd wird die Abnahmefähigkeit des Gebäudes festgestellt.

#### 5.14. Abnahme

Nach Feststellung der Abnahmefähigkeit durch den TÜV-Süd werden sich die Parteien auf einen Abnahmetermin innerhalb von 14 Kalendertagen verständigen. Zur Abnahme ist der Bauüberwacher anwesend.

#### ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt der Baubeschreibung entspricht dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Erstellung der Baubeschreibung. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Baubeschreibung wird keine Haftung übernommen. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Werkvertrag und die beurkundete Baubeschreibung.

Stand: 13. Dezember 2022



