

## Vorbemerkung

Die beiden Häuser werden als real geteilte Grundstücke (Zuwegungen gemeinschaftlich) schlüsselfertig erstellt. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Technik. Soweit es hiernach auf DIN-Normen ankommt, werden die DIN-Normen eingehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung als Weißdruck gültig sind.

## 1. Bauweise

### 1.1. Tragende Rohbaukonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Bodenplatte und Kelleraußenwände in WU-Stahlbeton (Weiße Wanne). Wärmedämmung an Kelleraußenwänden gemäß Berechnung Wärmeschutz. Außenwände in den Wohngeschoßen aus Außenwandziegel d=30cm.

Kellerinnenwände und Kellerwand zu Nachbarn in Stahlbeton. Innenwände sowie Wand zu Nachbarn in Erd- und Obergeschoß als Ziegelwände. Hier in geringem Umfang Stahlbetonwände und -stützen, sofern statisch erforderlich.

Gebäudedecken in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Lichtschächte wasserdicht. Abdeckungen mit Rost und abgeschrägter Acrylglasplatte. Die Lichtschächte können sich in Lage und Größe noch ändern.

### 1.2. Nicht-tragende Innenwände/ Abmauerungen

Nichttragende Wände (sofern vorhanden) als doppelt beplankte Trockenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt. Bei Nassbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten. Schacht und Vorwandabdeckungen in Gipskarton.

## 2. Dach und Abdichtung

### 2.1. Dachstuhl

Sparren und Pfetten des Zeltdachs aus Nadelholz.

### 2.2. Dachaufbau

Dachdeckung mit flachen Betonpfannen auf Lattung, Konterlattung, diffusionsoffene Unterdeckbahn. Das Dach ist nicht ausgebaut. Dampfsperre auf Decke über Obergeschoß. Darauf Wärmedämmung gemäß EnEV Berechnung.

## 2.3. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Regenrinnen, Traufbleche, Terrassenverkleidungen und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten großteils in beschichtetem Aluminium.

## 3. Fenster und Hauseingangstüren

### 3.1. Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster (außer Fenster Keller und Technikraum) als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. U-Wert vom Gesamtfenster 0,80 W/(m<sup>2</sup>K) oder weniger. Fensterrahmenfarbe außen und innen weiß. Im EG-Fenster in Anlehnung an RC1N-Sicherheits-Standard (d.h. mehr Schließstücke und Fenstergriffe absperrbar).

Fenster Keller und Technikraum als einfaches Einbaufenster. Rahmen weiß.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen. Glasfüllung bei Bädern und WC's aus Ornamentglas (z.B. Mastercare weiß).

### 3.2. Hauseingangstüren

Hauseingangstüren: Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium außen und innen weiß mit Glasfüllung teildurchsichtig (z.B. satiniert). Türe in Anlehnung an RC2- Sicherheitsstandard (3-fach Verriegelung, Sicherheitsglas).

### 3.3. Verschattung

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in Erdgeschoß und Obergeschoß. Alle Rollläden elektrisch bedienbar.

Fenster im Untergeschoß, Hauseingangstüre und WC-Fenster im EG ohne Verschattung.

### 3.4. Fensterbänke

Fensterbänke *außen* aus Aluminium eloxiert.

Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. *Keine* Fensterbänke in Bädern (sofern Brüstung im gefliesten Bereich) und in Küchen (überall wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet und die Brüstungshöhe auf Arbeitsplattenhöhe ist; normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91 - 92 cm; *(Hinweis: Arbeitsplatte ebenso wie Küchenmöbel und Küchenelektrogeräte nicht im Leistungsumfang enthalten)*).

## 4. Fassade, Terrasse

### 4.1. Fassade

Oberirdische Außenwände erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe mit heller Tönung.

### 4.2. Terrasse

Terrasse mit frostsicheren Terrassenplatten.

## 5. Treppen

Treppen als freitragende Treppenkonstruktion. Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Holzoptik Nußbaum. Geländerstäbe weiß mit Handlauf farblich wie Stufen.

## 6. Haustechnik

### 6.1. Heizung

#### 6.1.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage mit außentemperaturgesteuerter Heizungsregelung. Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Außeneinheit und Pufferspeicher.

Die für die Heizungstechnik notwendigen Gerätschaften werden im Technikraum untergebracht. Deren Anordnung und Lage erfolgt nach Vorgabe des Planers.

*Hinweis Kühlfunktion: auf Wunsch kann - sofern rechtzeitig angemeldet - gegen Aufpreis eine Kühlfunktion in die Zentralheizungsanlage integriert werden. Der entsprechende Sonderwunsch ist entweder im Rahmen des Kaufvertrags aufzunehmen oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt beim Handwerker zu beauftragen.*

#### 6.1.2. Heizung in den Räumen

Alle Räume (mit Ausnahme Abstellräume, Keller und Technikraum) mit angenehmer Fußbodenheizung, einzeln über Thermostate regelbar. In den Fluren werden nur dort Einzelregelungsthermostate angebracht, wo es erforderlich ist.

Im Bad zusätzlich zur Fußbodenheizung je ein elektrischer Handtuchheizkörper, sofern dies nach der Heizlastberechnung erforderlich ist.

## 6.2. Sanitär

### 6.2.1. Sanitärrohrinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasseranschluss- und Falleleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Gussrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus Kunststoff.

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

### 6.2.2. Sanitärausstattung

Sanitäreinrichtungsgegenstände von namhaften deutschen Markenherstellern. Armaturen verchromt. Es werden – wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

- Badewanne (wo im Exposé gezeichnet):  
Emaillierte Stahleinbaubadewanne weiß 170/75 cm in Styroporkörper mit kombinierter Wannenfüllbatterie (Aufputz) und Brause für Kalt- und Warmwasser.
- Dusche (wo im Exposé gezeichnet):  
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstellstange. Duscharmatur Unterputz.  
Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
- Waschtisch:  
Weißer Keramikwaschtisch, Größe ca. 60 / 50 cm (in WC´s kleineres Waschbecken), mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur. Verchromter Handtuchhalter bzw. in WC Handtuchring oder -knopf.
- WC:  
Weißes Wand-Tiefspül-WC, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromtem Papierrollenhalter.

Technikraum mit einfachem Ausgussbecken sowie Waschmaschinenanschluss (gezeichnete Waschmaschine nicht im Leistungsumfang enthalten).

Ein frostsicherer Gartenwasseranschluss je Haus.

## 6.3. Elektro

### 6.3.1. Elektrorohrinstallation

Elektroverteilung mit notwendigem Zählerplatz sowie Erdung (Potenzialausgleich) entsprechend den VDE- und EVK-Vorschriften mit allen notwendigen Einbauautomaten

## 6.3.2. Elektroausstattung

Überwiegend verwendetes Fabrikat: z.B. Busch Jäger Serie „Busch-balance SI“ oder gleichwertig. Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

### Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen, 1 davon schaltbar
- 3 Lichtauslässe
- 1 Kombidose Antenne/ LAN/ Telefon

### Schlafzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen bei Bett
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass
- 1 Kombidose Antenne/ LAN/ Telefon

### Kinderzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 1 Doppelsteckdose bei Bett
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Kombidose Antenne/ LAN/ Telefon

### Flur EG:

- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe

### Flur OG, UG:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

### Bad und WCs mit Dusche:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken

### WC:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

## Küche:

- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Dose für Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug

## Hobbyraum:

- 3 Doppelsteckdosen (sofern an der Außenwand Aufputz, sonst Unterputz)
- 3 Einzelsteckdosen (sofern an der Außenwand Aufputz, sonst Unterputz)
- 2 Lichtauslässe
- 1 Kombidose Antenne/ LAN/ Telefon (sofern an der Außenwand Aufputz, sonst Unterputz)

## Keller:

- 1 Einzelsteckdose Aufputz
- 1 Lichtauslass, Lichtschalter Aufputz

## Technikraum:

- 1 Doppelsteckdosen Aufputz (Waschmaschine und Trockner)
- 1 Einzelsteckdose Aufputz
- 1 Lichtauslaß

## Garten/ Terrasse:

- 1 Einzelsteckdose an Hauswand

## Garagenstellplatz:

Vorrüstung für Stromanschluss Elektroauto (Kabel von Elektroraum zum Stellplatz; Das Kabel ist noch nicht eingesichert und an den Stromzähler angeschlossen). *(Hinweis: das beantragte Stromnetz ist gegebenenfalls nicht dafür ausgelegt ein Elektroauto mit Schnelllade-Starkstrom anzuschließen. Wenn dies später erforderlich ist, muss unter Umständen auf eigene Kosten ein stärkerer Hausanschluss beantragt werden)*

Jedes Haus erhält eigenen Elektro-Anschluss mit FI-Schutzschalter und Sicherungsverteilerkasten im Technikraum. Anordnung der technischen Geräte erfolgt nach Vorgabe des Planers.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Fluren gem. Vorschrift.

Antennen- und Telefonanschluss: je Haus Vorbereitung der Hausanschlüsse durch Leerrohr zwischen Hausverteilung und straßenseitigem Übergabepunkt. Die Kosten für den jeweiligen Hausanschluss und Vertragsabschluss mit dem Anbieter trägt der Käufer.

## 6.4. Lüftung

Dezentrale, ventilatorgestützte Wohnraumlüftung in den Wohnräumen mit Einzellüftern und Wärmerückgewinnung als Nennlüftung, unterstützend zur freien Fensterlüftung.

Die Anzahl und Lage (sowohl welche Wände betroffen sind als auch Höhenlage) der Einzellüfter und damit Wanddurchbrüche nach Vorgabe des Architekten. Alle Einzellüfter mit dekorativer Aufputz-Frontplatte in den Räumen (innen) und Außenhaube an der Außenfassade. Im Bereich der Frontplatten ist das Stellen von Schränken und Möbeln ggf. erschwert.

## 6.5. HLSE-Leitungen in Kellern

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroleitungen erfolgt im Keller- und Technikraum im Untergeschoss großteils Aufputz, im Bereich Treppenflur – sofern erforderlich- unter einer abgehängten Decke. Dies kann die Raumhöhe beeinflussen. Die Raumhöhe beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,0 m. Geringfügige Abkofferung der Decke hierfür ggf. auch im Hobbyraum.

## 7. Ausbau

### 7.1. Estrich

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

### 7.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in Wohnräumen und Hobbyraum mit Kalkgips- oder Kalkzementputz verputzt.

Decken entweder analog zu Wänden (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

In Keller- und Technikraum Betonwände und -decken entgratet.

### 7.3. Innentüren

Weißlack-Türen mit Röhrenspanplatten-Einlage mit abgerundeter Kante. Holzzarge in Weißlack. Türbeschläge aus Edelstahl. Türe Flur zu Wohnzimmer mit Glaseinsatzelement in Klar- glas. Türhöhen ca. 2,10m

## 7.4. Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

## 7.5. Bodenbeläge und Fliesen

### 7.5.1. Parkett

Wohnzimmer, Küche (sofern Küche im Wohnzimmer integriert), Flur KG, Hobbyraum, Flur OG, Schlafzimmer und Kinderzimmer werden mit verklebten Fertigparkett Eiche ausgestattet. Umlaufend weiße, geradlinige Sockelleisten.

### 7.5.2. Fliesen

Bad, WC, EG-Flur, EG-Garderobe, Küche (sofern Küche eigener Raum) und Technikraum werden gefliest.

Die Bodenfliesen werden orthogonal verlegt. Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe gefliest, darüber Oberfläche geglättet und weiß gestrichen. In den Nassbereichen (Badewannen und Duschen) Wände raumhoch gefliest.

Sämtliche Fliesen (außer Technikraum) können bei einem von der Firma RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG noch zu bestimmenden Fliesenhändler ausgesucht werden, nachfolgender Maßgabe:

- Bodenfliesen in Bädern, WC's und EG-Flur als Feinsteinzeug sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Fliesengröße 30/60cm oder 60/60cm) im Kaufpreis enthalten.
- Alle Wandfliesen als Feinsteinzeug sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Fliesengröße 30/60cm) im Kaufpreis enthalten.

Fliesen im Technikraum als einfache Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

### 7.5.3. Gestrichener Boden

In Keller Bodenanstich mit abriebfester Farbe.

## 7.6. Garage

Garage mit Stapelparker und Rolltor. Wand und Decken weiß gestrichen. Garagenboden mit Salzwasserschutz für Bodenplatte.

## 7.7. Vordächer

Vordach Stahl-Glaskonstruktion.

## 8. Außenanlagen

Humus in ausreichender Dicke auf Kiesplanie. Oberfläche grob- und feinplaniert. Inkl. Rasenaussaat. Bäume, Sträucher ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Im Detail können sich die genauen Positionierungen im Zuge der Bauausführung noch geringfügig verschieben.

Zaun entlang der Grundstücksaußengrenze als Bretterzaun. Zaun zwischen den Grundstücken im gartenseitigen Bereich als Stabmattenzaun mit Doppelstäben anthrazit oder grün. Höhe 1,0m. Ein Gartentürchen in Garten von öffentlicher Fläche

Wege und Zufahrten mit Betonsteinen gepflastert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer.

## 9. Schallschutz

Die Häuser sind voneinander entkoppelt mit Ausnahme der gemeinsamen Bodenplatte. Der Luftschallschutz zwischen den Häusern gilt in den oberirdischen Geschossen mit 62dB als vertraglich vereinbart. Im Kellergeschoss wird wegen der gemeinsamen Bodenplatte ein Luftschallschutz von 57 dB vereinbart. Dieser Wert stellt eine Mindestgröße für die zu erreichenden Kennwerte dar, die vom Verkäufer auch übertroffen werden können. Geschuldet werden aber nur die vereinbarten Schallmaße in dB, auch wenn rechnerisch die tatsächlich eingebauten und verwendeten Bauteile und Baukonstruktionen einen besseren Schalldämmwert erreichen.

## 10. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entspricht den hohen Anforderungen eines KfW55-Hauses.

## 11. Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG. Bei Sonderwünschen können gegebenenfalls zusätzliche Planungskosten anfallen.

## 12. Allgemeine Hinweise

**Zur Klarstellung: die Hobbyräume stellen keine Aufenthaltsräume nach BayBO dar.**

**Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.**

**Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind Fertigmaße, d.h. Putz und Fliesen sind abgezogen. Die Berechnung der Wohnflächen basiert im Wesentlichen auf der Wohnflächenverordnung mit der Maßgabe, dass die Terrasse im EG zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet wurden. Der Hobbyraum im UG nebst Flur vom Treppenhaus zum Hobbyraum wurden ebenfalls zur Hälfte ihrer Grundfläche der Wohnfläche angerechnet.**

**Außer den vorstehend genannten Sanitäreinrichtungsgegenständen sind dargestellte Möbel, Waschmaschinen sowie Küchenmöbel, -geräte, und -arbeitsplatte nicht im Verkauf enthalten.**

**Anlagen und Bauteile, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, sind nach Nutzungsaufnahme durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem für die gesamte Heizungsanlage, Duplexanlage, Garagentor, Fenster, etc.**

**Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG erläutert und erklärt.**