

# AJL GMBH

Altmann Jochen und Ludwig, 92546 SCHMIDGADEN, SCHWARZENFELDER WEG 17

10.10.2020

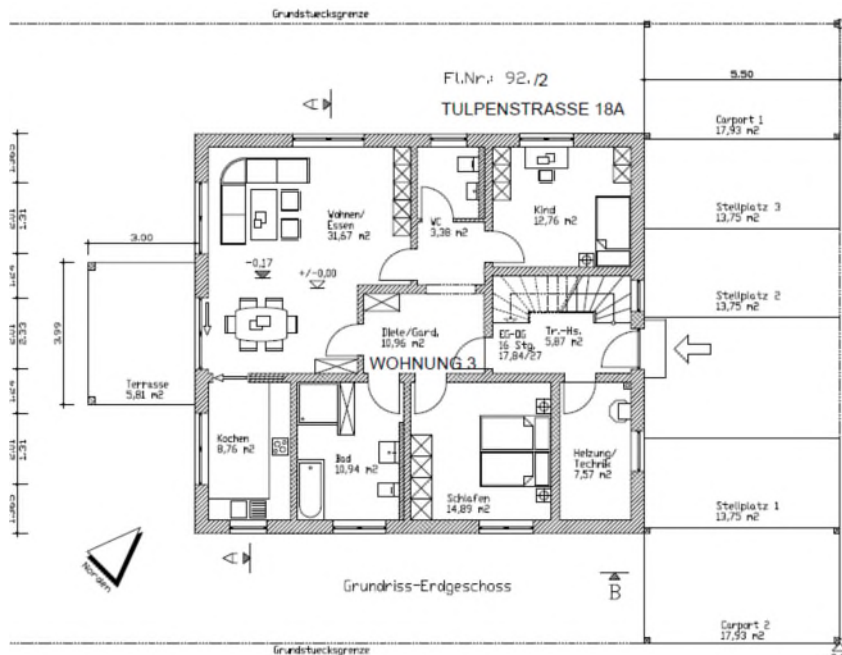
## EXPOSE, Bau und Leistungsbeschreibung

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garten in Alberndorf,  
Tulpenstraße 18a und 20



# Erdgeschosswohnung 99qm mit Garten, 372.000,00€

## Komplett Schlüsselfertig



- Grundstücksgröße gesamt 473 qm
- Garten ca. 206 qm Grünfläche
- inclusive 1 Stellplatz und ein Carport 3m x 5m
- mit Terrasse 12qm

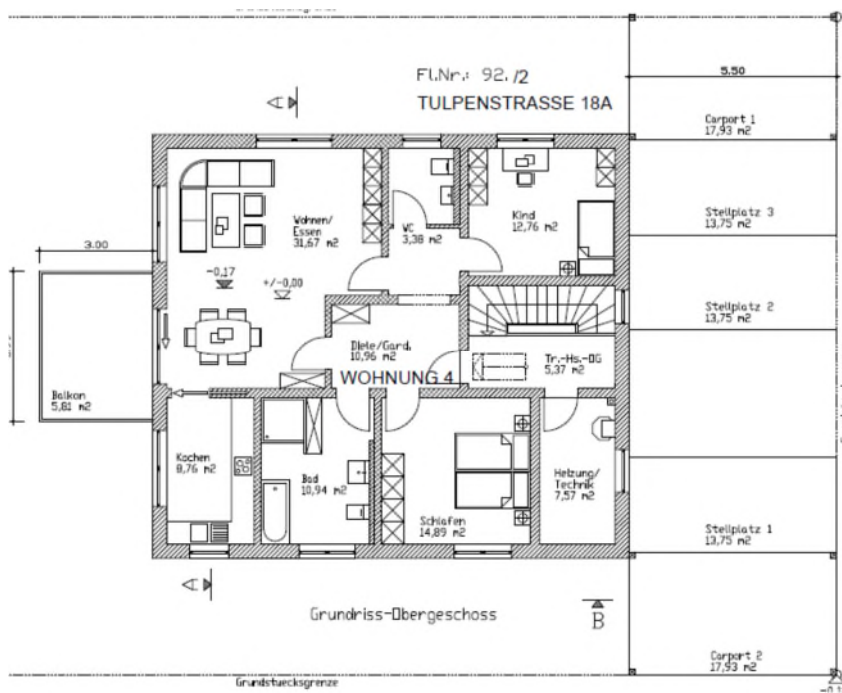
## Badausstattung

Badview: unter folgendem Link herunterladen:

<https://www.palettecloud.net/index.php?id=74836314>

Bitte beachten Sie, alle eingeplanten 3D Gegenstände können maßlich abweichen

Obergeschosswohnung mit 99 qm zu 331.000,00€ inklusive 1 Stellplatz und ein Carport, 3m x 5m und Balkon mit 12qm



## Badausstattung

Badview: unter folgendem Link herunterladen:

<https://www.palettecloud.net/index.php?id=74836314>

Bitte beachten Sie, alle eingeplanten 3D Gegenstände können maßlich abweichen.



elements  **Der Duschbereich** 



Mineralguss-Duschwanne White 100x100  
Weiß, Vigour



Duschsystem Derby Edge mit Thermostat  
Kopfbrause 250mm und Handbrause, Vigour



Zweiteilige Pendeltür DUO400  
Silber-Matt ESG klar

elements  **Die Badewannen - Anlage** 



Duo Badewanne Acryl Derby 180x80cm, Weiß, Vigour



Wannenset V4  
Vigour



Aufputz-Badebatterie Loft  
Verchromt, Hansa



Alternativ:  
Aufputz-Badebatterie Derby Style  
Verchromt, Vigour



1096801.001





















elements  **Die Badmöbel-Anlage** 



Derby Mineralguss Doppel-Waschtisch 1200mm, mit Unterbau  
2 Schubladen oben und 2 Auszüge unten  
Vigour

1096801.001

elements  **Die Badmöbel-Anlage** 

Phänopapier 2, Thermoplast, Porzellan, Lacklack & Melamin-Blatt		Griffe	
	1		1
	2		2
	3		3
	4		4
	5		5
	6		6
	7		7
	8		8
	9		9
	10		10

1096801.001

elements  **Die Waschtisch - Anlage** 




Einhand-Waschtischbatterie Loft  
verchromt, Hansa



Alternativ:  
Einhand-Waschtischbatterie Derby Style  
verchromt, Vigour

1096801.001

elements  **Die WC - Anlage** 



Wand-Tiefspül-WC Tesi, Spülrandlos, weiß, inkl. WC-Sitz  
mit Absenkaufautomatik, Ideal Standard



Abdeckplatte Visign for Life 5 für 2-Mengen-Spülung  
Weiß

1096801.001

## Technische Beschreibung:

- **KFW 55**: Bei Kauf einer Wohneinheit mit KfW 55 Standard erhalten Sie nun bis zu 120.000,- € Kreditsumme von der KfW mit einem Tilgungszuschuss von bis zu 18.000,- € (gültig pro Wohneinheit)
- Bodenplatte als wärmegeämmte Platte mit wasserundurchlässigem Beton.
- ERDARBEITEN / AUSSENANLAGEN / ENTWÄSSERUNG
  - Der Mutterboden wird im Bereich der Baumaßnahme in der vorhandenen Stärke abgetragen und der Erdaushub vorgenommen. Humus wird zwischengelagert und überschüssiges Aushubmaterial abgefahren.
  - Die Gartenanteile werden mit Humus planiert.
  - Die Rasenflächen werden angesät oder nach Wahl des Generalunternehmers mit Rollrasen belegt.
  - Als Abgrenzung zwischen den Wohnungen im Erdgeschoß, sowie zum Teil an den Grundstücksgrenzen, werden Einfassungen aus Rasenkantensteinen gesetzt.
  - Die Fläche für den Hauszugang und der Vorplatz der Garagenanlage wird mit Beton-Pflaster, 8 cm stark, auf Schotter- und Splittbett befestigt.
  - Die Stellplätze erhalten als Befestigung Rasengittersteine inkl. Humusverfüllung und Ansaat auf Schotter- und Splittbett.
  - Die Abgrenzungen der Stellplätze werden durch eine Anstrichmarkierung gekennzeichnet.
  - Die Standortfläche für Mülltonnen und die Papiertonne wird vom Planer festgelegt und ebenfalls mit Betonpflaster befestigt.
  - Soweit geplant, wird in Teilbereichen um das Wohnhaus ein Kiestraufstreifen angelegt.
  - Die Terrassen werden mit Frostschutzmaterial geschottert und mit Betonwerksteinplatten, 4 cm stark (Materialpreisklasse 25,00 €/m<sup>2</sup> brutto) belegt und mit Betonboard-Leistensteinen abgegrenzt.
- Alle Decken aus massivem, schalldämmenden Stahlbeton
- Treppe schallentkoppelt mit Granitbelag
- Wohnungsaußenwände aus hochwärmedämmenden Ziegeln S08, von der Fa. Schlagmann
- Wohnungstrennwände mit ausbetonierten Schallschutzziegeln. Schallschutzkonzept nach Standard Schallschutz.
- Dachkonstruktion aus Massivholz mit Dachziegeln in Anthrazit, Einblechung mit Titanzink
- **Technische Ausstattung**
  - Elektroinstallation vom Elektromeister entsprechend den Vorschriften der VDO. Als Schalter- und Steckdosenprogramm wird

das Modulprogramm der Firma Busch-Jaeger, Duro 2000 SI elektroweiß, oder gleichwertig eingebaut.

- Eine SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage, Fabrikat Kathrein oder gleichwertig in digitaler Ausführung mit zwei Anschlüssen pro Wohnung, inkl. SAT-Spiegel, Mast, Stromanschluss, Durchgangsmanschette für Dachabdichtung, LNB und sämtlichen Leerrohren vom Dach zu den Wohnungen wird errichtet. Die erforderlichen Receiver sind nicht Bestandteil der Antennenanlage und sind vom Eigentümer zu besorgen.
- Vor oder neben der Haustüre wird eine Briefkasten- und Klingelanlage montiert.
- **Sparsame Gas Brennwertheizung mit Solarunterstützung**, komplett Fußbodenheizung mit modulierten Raumthermostaten. Die Dämmung der Heizungsleitungen wird entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 und HeizAnlVo ausgeführt. Der Wärmebedarf wird nach DIN-EN 12831 und den anerkannten Regeln der Technik ermittelt.
- Sanitär:
  - Bad und WC Ausstattung von Ginger Sanitär entsprechend der Planung (Anlage 1) und im Plan ersichtlichen Einrichtungsgegenstände jedoch ohne Badmöbel.
  - Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem Wasserzähler.
  - In die Hausanschlussleitung wird ein Wasserfeinfilter und, falls erforderlich, ein Druckminderer eingebaut.
  - Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden im freiliegenden Bereich mit Kunststoffverbundrohren (Kunststoff-Alu-Kunststoff), Edelstahl oder gleichwertig (nach Wahl des Heizungs- und Sanitärbauers) ausgeführt.
  - Die Kaltwasser- und Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung EnEV 2016 gedämmt.
  - Im Heizraum Dachgeschoss wird, sofern geplant, eine Wasserentnahmestelle für Reinigungszwecke mit Ausgussbecken zur Versorgung mit Putzwasser angeordnet.
  - Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach sind aus Schalldämmrohren, entsprechend den Schallschutzrichtlinien ausgeführt.
  - In Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine nach EnEV 2016 ausgelegte Dämmung gegen Körperschallübertragung, Wärmeverlust und Schwitzwasser.
  - Bei Änderung der Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Zubehör muss eine neue Planung erstellt werden. Für diesen Zweck erfolgt eine Gegenüberstellung/Abrechnung von Seiten der ausführenden Sanitärfirma Ginger zu deren Katalogpreisliste,

zuzüglich der eventuell gesondert erforderlichen Mehr- und Montagekosten. Diese Regelung gilt nicht bei Entfall von einzelnen oder den gesamten Sanitäreinrichtungsgegenständen.

- Für die künftige Verbrauchsabrechnung werden Kalt- und Warmwasserzähler in den einzelnen Wohnungen installiert die, nach Übergabe, von den Eigentümern verrechnet werden.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenanteil erhalten je einen frostsicheren Gartenwasserhahn
- Inventer-Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmetauscher entsprechend der Lüftungsplanung
- Hochwertige 3-Scheiben Fenster und Balkontüren in Kunststoff
- Alle Wohnräume mit elektrischen Rollläden
- Bodenbeläge vom Fachhändler als Laminatböden in verschiedenen Dekors nach unseren Mustern.
- Heiz- und Lagerraum mit Bodenversiegelung
- Terrassen und Balkone mit Terrassenbelägen in verschiedenen Dekors wählbar nach unseren Mustern
- Autostellplatz gepflastert, in grau
- Fensterbretter innen als Natursteinfensterbrett Granit, außen in Alu
- Alle Geländer als verzinktes Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf
- Innenputz als Kalkgipsputz gefilzt, Außenputz in einem leichten Farbton, in feiner Scheibenputzstruktur
- Keramische Bodenfliesen in Bad, WC und Eingangsbereich nach unseren Mustern. Bad und WC halbhoch gefliest.
- Carport und Stellplatz zu jeder Wohnung
- Wohnungseingangstür nach normaler Schallschutzanforderung mit Zylinderschloss
- Zimmertüren in Weiß mit Standardschlüsseln
- Schließanlage: Die Haustüre, alle zur Wohnung gehörende Türen, der Heizungsraum sowie die Wohnungseingangstüren sind in eine Schließanlage eingebunden. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die zur Wohnung gehörenden, zugänglichen Räume.
- Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer mit Fernsehanschlusdose
- In der Diele eine LAN-Dose
- Die Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen im Erd- und Obergeschoss, ausgenommen Treppenhausfenster, erhalten, so weit technisch möglich, Rolllöcher mit außenliegenden Revisionsdeckeln und Gurt dichtungsbürsten.
- Abstellräume innerhalb der Wohnungen, der Heizraum, die Garagen sowie das Treppenhaus bleiben unbeheizt.

- Die neuen Eigentümer müssen zusammen ein Nebenkostenkonto errichten und verwalten, in dem die Gemeinschaftsanteile gepflegt werden.
- Schallschutz: Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird gem. Schallschutzgutachten nach DIN 4109 ausgeführt. Ergänzend zu vorstehenden Ausführungen wird gem. Baubeschreibung nachfolgende Vereinbarung von Kennwerten zum Schutz gegen Schallübertragung geschlossen:

**Es gilt als vereinbart bzw. verkauft und geschuldet:**

- bewertetes Schalldämm- Maß für Treppenhauswände →  $R'_{w}$  mind. 55 dB (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
  - bewertetes Schalldämm-Maß für Wohnungstrennwände →  $R'_{w}$  mind. 55 dB (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
  - bewertetes Schalldämm-Maß für Wohnungstrenndecken →  $R'_{w}$  mind. 55 dB (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
  - bewerteter Norm-Trittschallpegel zwischen fremden Wohneinheiten →  $L'_{n,w}$  max. 46 dB (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
  - bewerteter Norm-Trittschallpegel für gemeinsame Treppenläufe und –podeste →  $L'_{n,w}$  max. 46 dB (Bbl. 2 zu DIN 4109: 11-89, Tab. 2)
  - bewertetes Schalldämm-Maß für Wohnungseingangstüren in Dielen →  $R_w$  mind. 27 dB (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
  - bewertetes Schalldämm-Maß für Wohnungseingangstüren in Aufenthaltsräume →  $R_w$  mind. 37 dB (DIN 4109-1:01-2018, Tab. 2)
- Zum Schutz gegen die Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen ist die Schallschutzstufe II nach Richtlinie VDI 4100:2007-08 (Tabelle 2) vereinbart. Diese Kennwerte gelten ausschließlich für angrenzende schutzbedürftige Räume im fremden Bereich. Kennwerte innerhalb des eigenen Bereiches (z.B. VDI 4100:2007-08, Tabelle 4) sind nicht vereinbart. • Es werden nur Armaturen der Armaturengruppe I (schalltechnisch günstige Geräte) eingebaut. • Kennzeichnender Installations- Schalldruckpegel von Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen) in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  $L_{In}$  max. 30 dB (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2). • Geräusche aus sonstigen haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, fest eingebaute betriebstechnische Anlagen/ Heizung/ Lüftung, Gemeinschaftswaschanlagen). Zulässiger kennzeichnender Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume außer Küchen, Bäder, Toiletten, Flure)  $L_{AFmax}$  max. 30 dB (VDI 4100:2007-08 - SSt. II, Tab. 2). • Ausgenommen davon bleiben entsprechend VDI 4100:2007-08, Tabelle 2 „Nutzergeräusche“. Diese werden soweit wie möglich gemindert (VDI 4100:2007-08, Absatz 7.2). Wegen fehlender Messverfahren werden jedoch keine Kennwerte angegeben. • Unter Nutzergeräuschen werden verstanden z.B. das Aufstellen von Gegenständen auf Abstellplatten, der Spureinlauf, insbes. bei pflegeleichten, wandhängenden Tiefspülklosetts, das Rutschen in der Badewanne, Einlaufgeräusche von Badewasser nach der Mischbatterie, Geräusche von Duschwasser nach dem Austritt aus dem Brausekopf, das harte Schließen des WC-Deckels, das Hantieren an Küchenkästen oder Arbeitsplatten von Küchen usw. Ausgenommen sind außerdem ortsveränderliche Maschinen und Geräte, wie z.B. Staubsauger, Waschmaschinen, Küchengeräte und Sportgeräte im eigenen Wohnbereich • Zur Vermeidung von Körperschallübertragung gilt als vereinbart, dass bei der Montage von Küchen und Sanitärschränken (Arbeitsplatten, Hängeschränke) vom Käufer oder seinem Beauftragten schalldämmende Mineralfaserstreifen einzulegen sind. Elektro- oder Sanitärinstallationen in den Wohnungstrennwänden (Schallschutzwänden) sind unzulässig. • Bei der Ausführung werden ggf. zur Verbesserung der vorgenannten vereinbarten Werte teilweise schwerere Baustoffe, oder anders konstruierte Bauteile verwendet, als in den Plänen vorgesehen. Diese Leistungen werden vom Verkäufer freiwillig und kostenlos erbracht und gelten damit als nicht mitverkauft bzw. geschuldet. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass die im Einzelfall damit rechnerisch ermittelbare höhere Schalldämmung automatisch geschuldet ist und bei einem eventuellen Nichterreichen dieser Werte, bedingt durch einfließende Randbedingungen (Grundriss,



Witterung bei der Verarbeitung, flankierende Bauteile) ein Mangel vorliegt. • Vereinbarung der 1 dB- Regel: Eine Überschreitung des zulässigen Installationsgeräuschpegel um 1 dB, sowie eine Unterschreitung des geforderten Bauschalldämm-Maßes um 1 dB ist vom menschlichen Ohr nicht wahrnehmbar und stellt daher prinzipiell noch keinen technischen Mangel dar, sofern der jeweilige Verlauf der Messkurven keinen abnormalen Verlauf aufweist. Damit liegt keine Minderwertträchtigkeit vor, die Mängelansprüche rechtfertigen und sanierungswürdig sind.

- Üblicherweise auftretende kleine Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Alle elastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Für die Wartung von Heizung und Sanitär wird mit der Installationsfirma ein Wartungsvertrag für die Dauer von 5 Jahren eingeholt und abgeschlossen, der in die Betriebskosten des Hauses einzurechnen ist. Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen zu den Wohnungen sind an den Wänden und Decken von allgemeinen Räumen zu dulden. Die Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen werden besenrein übergeben. Die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder, die Messeinrichtungen für Heizung, Kalt- und Warmwasser werden bereits im Zuge der Vergabe durch die Fa. AJL bei dem entsprechend beauftragten Messdienstleistungsunternehmen im Namen der Eigentümergemeinschaft angemietet. Die später erforderliche regelmäßige Wartung ist dem Messdienstleistungsunternehmen von der Eigentümergemeinschaft zu beauftragen. Diese Kosten und die Kosten für die Mieten sind Betriebskosten der Eigentümergemeinschaft. Die Müllentsorgung erfolgt in Einzeltonnen oder im Container durch die Eigentümer. Die Papierentsorgung erfolgt ebenfalls in Einzeltonnen oder wenn möglich im Großcontainer, dieser wird von der Eigentümergemeinschaft beschafft und kostenmäßig getragen. Eigenleistungen einzelner Gewerke sind je nach Baufortschritt möglich. Die entfallenen Gewerke werden vertraglich vergütet und sind dann rechtzeitig mit den übrigen Bauarbeiten zu erbringen.
- Nebenabreden bestehen nicht und bedürfen der Schriftform.

Altmann Ludwig und Jochen, 10.10.2020