



Anlage 1 - Bau- und Leistungsbeschreibung

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen

1. Planung/ Bauvorbereitung
2. Baustelleneinrichtung
3. Bauleistungsversicherung/Bauherrenhaftpflicht
4. Qualitätssicherung
5. Grundstückseigenschaften
6. Erdarbeiten
7. Gründung und Hausanschlüsse
8. Außen- und Innenwände
9. Geschossdecken und Raumhöhen
10. Dachkonstruktion
11. Fenster und Haustür
12. Innenputz und Fußböden
13. Elektroarbeiten
14. Heizung / Lüftung
15. Sanitär
16. Fliesenarbeiten
17. Innentüren
18. Treppe
19. Schlosserarbeiten
20. Eigenleistungen

Schlussbemerkungen

Vorbemerkungen

Die Gestaltung wird nach den individuellen Vorstellungen der Bauherren erarbeitet. In einem Planungsgespräch mit den Bauherren werden alle Wünsche erörtert und unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften sowie des Grundstückes, soweit vorhanden, in die Ausarbeitung der Bauzeichnungen aufgenommen. Alle Bauvorhaben werden in massiver Bauweise errichtet. Grundlagen der Bauausführung bilden, soweit keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden, die anerkannten Regeln der Technik und die DIN-Normen. Es werden ausschließlich genormte und in Deutschland zugelassene Produkte von Markenherstellern verarbeitet. Die Forderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (2016) und des Erneuerbaren- Energien- Wärmegesetzes (EEWärmeG - 2011) fließen in die Planung ein und werden eingehalten.



Die aktuelle Energieeinsparverordnung EnEV schreibt vor, dass Gebäude luftdicht nach dem Stand der Technik zu errichten sind. Deshalb führen wir bei jedem Haus eine Messung der Luftdichtigkeit mittels Blower-Door Test durch.

Die von uns verwendeten Baustoffe schaffen ein gesundes Raum- und Wohnklima und garantieren ein Höchstmaß an Wertbeständigkeit des Hauses. Rechtsgrundlage für die Vertragserfüllung und Bauausführung ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung. Die im Vertrag vereinbarten Leistungen verstehen sich einschließlich der gültigen Mehrwertsteuer. Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die dem technischen Fortschritt dienen bzw. ausdrücklich von den Bauherren gewünscht werden, sind möglich, jedoch von den Vertragsparteien gesondert zu vereinbaren. Den Forderungen von Behörden, Versorgungsunternehmen oder anderen Einrichtungen, die eine Änderung des vereinbarten Leistungsumfanges erforderlich machen, ist zu entsprechen. Diesen wird von beiden Parteien zugestimmt. Daraus abgeleitete Vertragsänderungen werden gesondert vereinbart und vergütet. Alle nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des vereinbarten Festpreises. Davon ausgenommen sind Leistungen, die ausdrücklich benannt werden oder als Mehrleistung bzw. mit dem Zusatz Mehrkosten oder Aufpreis deklariert sind.



1. Planung / Bauvorbereitung

Schmidt Hausvertrieb wird in einem persönlichen Planungsgespräch mit den Bauherren die Grundlagen zur Erarbeitung der Bauantragsunterlagen beraten. Der komplette Bauantrag einschließlich der statischen Berechnungen wird nach Vorliegen der vertraglich vereinbarten Voraussetzungen Zeitnah erstellt.

Für jedes neu gebaute Einfamilienhaus wird eine Wärmeschutzberechnung nach GEG 2020 verlangt. Diese Berechnung wird durch einen Energieberater erstellt. Wir arbeiten seit vielen Jahren mit einem Energieberater aus Lübeck zusammen und haben eine

Vereinbarung getroffen, dass seine Leistungen zum günstigen Festpreis für unsere Kunden angeboten werden.

In der Berechnung des Wärmeschutznachweises werden die erforderlichen Bauteildämmungen sowie anlagentechnischen Parameter berücksichtigt. Umfasst der Bauvertrag eine geplante Garage oder ein Carport, wird dieses im Bauantrag berücksichtigt, auch dann, wenn diese Leistungen von den Bauherren selbst realisiert werden. Wenn dieses vom Bauherren gewünscht wird, sind die Baupläne und die Typenstatik der Hersteller rechtzeitig von den Bauherren an das Bauunternehmen zu übergeben. Nach Kontrolle des Bauantrages und Unterzeichnung durch die Bauherren, reicht der Bauherr den Bauantrag beim zuständigen Bauamt ein. Sollte ein Schall- oder Brandschutznachweis erforderlich sein, kann dieser gegen Mehrpreis vom Architekten in Auftrag gegeben werden. Kosten für eine evtl. notwendige Prüfstatik oder externe Bauüberwachung sowie weitere behördliche Genehmigungs- und sonstige Gebühren tragen die Bauherren. Ist der Bauort in der Liste des Kampfmittelräumdienstes eingetragen, muss dieser vor Baubeginn per Antrag informiert werden. Eine Prüfung kann bis zu 24 Wochen dauern. Eingezeichnetes Mobiliar, Kamine, Kachelöfen, Kaminschornstein, Bidets und Urinale in Bad und WC, Fenstersprossen, runde Fensterbögen usw. sind als Einrichtungs- bzw. Ausführungsvorschlag zu verstehen und, soweit nicht gesondert vereinbart, nicht im Festpreis enthalten. Abmauerungen, Stufen/Außentreppen, Eingangspodeste und die gesamten Außenanlagen sind nicht im Leistungsumfang enthalten, können jedoch als Mehrleistung vereinbart werden.

Nach Erteilung der Baugenehmigung und Erarbeitung der erweiterten Planungen im Maßstab 1:50 für das Gebäude erfolgt in zeitlicher Abhängigkeit vom vereinbarten Baubeginn die Bauanlaufberatung. Gegenstand dieser Beratung ist die Erörterung und Bestätigung der erweiterten Planung sowie alle notwendigen bauvorbereitenden Absprachen. Für die Einmessung des Hauses inkl. erforderlicher Schnurböcke auf dem Grundstück und die Eintragung beim Katasteramt ist von den Bauherren ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur zu beauftragen. Auf der Basis der Vermessungsunterlagen sowie des vom Auftraggeber zu beauftragenden Baugrundgutachtens wird in Abstimmung mit den Bauherren die Oberkante der Sohlplatte bzw. der Kellerdecke festgelegt, dokumentiert und vor bzw. mit Baubeginn vor Ort erläutert.

Bauvorhaben:

Die Planung und Ausführung der Außenanlagen ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges. Geländeregulierungen werden, wenn nicht anders vereinbart, in Verantwortung des Auftraggebers durchgeführt.

Insbesondere bei Baustandorten mit Hanglage sind die Einflüsse der vom Auftraggeber geplanten Außenanlagen auf das Gebäude zu besprechen und zu dokumentieren. Das gleiche trifft auf die Einhaltung von Vorschriften und Regeln zur Anbindung von Terrassen, die in der Regel im Nachgang zur Hausübergabe in Eigenleistung der Auftraggeber ausgeführt werden, zu.

2. Baustelleneinrichtung

Die Grenzsteine/Grenzpunkte sind vom Auftraggeber freizulegen und/bzw. nachzuweisen. Das Bauwerk wird von einem durch den Auftraggeber zu beauftragenden öffentlich bestellten Vermesser abgesteckt und eingemessen, einschließlich des Höhenpunktes



Oberkante Fertigfußboden mittels Schnurgerüst. Baustrom und Bauwasser sind vor Baubeginn vom Auftraggeber zu erbringen. Das Bauunternehmen unterstützt Sie ggf. bei der Organisation. Ebenso trägt der Auftraggeber die während der Bauzeit anfallenden Verbrauchskosten. Baustromkasten mit mindestens 2x 220V, 1x 380V / 35 A-Anschlüssen und Wasseranschluss ¾ Zoll mit mindestens 3 bar sind vom

Auftraggeber zu beauftragen. Der Auftraggeber sorgt für die Absicherung und Baufreiheit auf dem Grundstück. Der Bauplatz ist bebauungsfähig. Für Arbeits- und Lagermöglichkeiten sind ausreichende Flächen nachzuweisen (z.B. Stellplatz für 70 t Kran bzw. Betonpumpe). Die Materialtransporte erfolgen mit Schwerlastfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 40 t. Der Bauherr stellt eine befestigte Anfahrmöglichkeit für diese Transportfahrzeuge bzw. den Montagekran bis 1m an den Baukörper heran zur Verfügung. Der Auftragnehmer stellt die Miettoilette, Baucontainer und notwendige Gerüste. Die Bauschuttentsorgung umfasst ebenfalls eine grobe Reinigung des Baubereiches. Die Übergabe erfolgt besenrein.

Alle Leerrohre für die Ver- und Entsorgung werden bis außerhalb der Fundamente / Frostschürzen verlegt. Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Kabel-TV und Telefon an die entsprechenden Leitungen der Versorger ist Sache des Auftraggebers. Das Bauunternehmen unterstützt Sie ggf. bei der Organisation. Zusatzleistungen, wie z.B. Rückstausicherungen oder Hebeanlagen o.ä. sind nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen gesondert vereinbart werden.

Vom Versorger geforderte Hauseinführungen müssen vom Bauherrn rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden.

3. Bauleistungsversicherung / Bauherrenhaftpflicht

Die vom Auftraggeber abgeschlossene Bauleistungsversicherung schützt das Bauvorhaben während der Bauzeit. Ersetzt werden Schäden und Verluste während der Bauzeit, durch unvorhergesehene Ereignisse an versicherten Leistungen, z.B. bei höherer Gewalt, ungewöhnlichen Witterungseinflüssen, mutwilligen oder vorsätzlichen Handlungen unbekannter Personen und Diebstahl eingebauter Bauteile.

Die Bauherrenhaftpflicht sorgt für die Deckung finanzieller Ansprüche, wenn auf einer Baustelle oder dem dazugehörigen Grundstück infolge des Baustellenbetriebes Schaden entsteht.

Gerne unterbreiten wir Ihnen über unseren Versicherungsservice ein perfektes und günstiges Angebot, passend zu Ihrem Bauvorhaben.

4. Qualitätssicherung

Die Qualität am Bau wird neben den vom Unternehmen verwendeten Markenfabrikaten insbesondere auch durch die Leistungen der beteiligten Handwerker und Fachunternehmen beeinflusst. Bereits seit mehreren Jahren errichten wir die Bauvorhaben mit einem festen Stamm von Partnern.

Es wird ein Luftdichtigkeitsnachweis über einen Blower-Door-Test erbracht. Für in Eigenleistung erbrachte Arbeiten und durch diese eventuell auftretenden Folgeschäden wird keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen.

5. Grundstückseigenschaften

Bei der Kalkulation des Hauspreises wurde von einem waagerechten, ebenen, geräumten und bebaubaren Grundstück ausgegangen. Der Bemessungswert des Sohlwiderstandes des Grundstückes nach DIN 1054-2010/12 wird bei einer Fundamentbemessung von 40/80 cm mit 280 KN/m² angenommen. Der Boden muss nach Bodenklasse III (DIN 18300 Abschnitt 2.2) eingestuft werden. Das Grundstück muss frei von Altlasten sein und darf nicht in Erdbeben-, Hochwasser- oder Überschwemmungszonen liegen. Es wird vorausgesetzt, dass bis mindestens 30 cm unterhalb der tiefsten Gründungsfläche eine quell- und grundwasserfreie Zone vorhanden ist. Sollten diese Voraussetzungen nicht gegeben sein, werden zusätzliche statische bzw. bautechnische Maßnahmen zur Realisierung des Bauwerkes erforderlich. Diese Maßnahmen sind nicht im Festpreis enthalten und gesondert zu vereinbaren. Das können z.B. Drainagen, Wasserhaltungsmaßnahmen, „Weiße Wannen“ oder zusätzliche Abdichtungen sein. Das dem Bauunternehmen vorzulegende Baugrundgutachten zum Baustandort weist in den Bauantragsunterlagen die Art und Weise der Grundstückerschließung aus. Die Ausführung und die ggf. notwendige Ausführungsplanung für die Erschließung sowie die Hausanschlüsse und deren Gebühren sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Bei besonderen Standortbedingungen kann ein Beweissicherungsverfahren erforderlich werden. Die Kosten hierfür tragen die Bauherren.

6. Erdarbeiten

Bevor der Baugrubenaushub erfolgt, besichtigen Sie nochmals zur Höhenfestlegung mit unserem Bauleiter die Baustelle.

Dabei können Sie besprechen, ob der Erdstoff auf dem Grundstück gelagert oder abgefahren werden soll, bzw. weitere Erdarbeiten vorgenommen werden sollen.

Wir gehen bei unserer Kalkulation von normalen Bodenverhältnissen mit einer Bodenpressung von 150 KN/m², ohne drückendes, aggressives Grund- oder Schichtenwasser im Gründungsbereich, aus.

Im Bereich des Hauskörpers werden bis zu 40 cm Boden abgetragen und je nach Höhenfestlegung mit bis zu 40 cm Kies aufgefüllt und verdichtet.

Mehrkosten, die aufgrund des Bodengutachtens oder der Lage des Grundstücks erforderlich werden, werden gesondert in Rechnung gestellt. Sofern Sie die Abfuhr, Entsorgung oder Zwischenlagerung wünschen, sind die Kosten dafür nicht im Festpreis enthalten.

7. Gründung und Hausanschlüsse

Die frostfreie Gründung erfolgt in Form von tragenden Streifenfundamenten gemäß statischer Bemessung und Gründungsempfehlung unter den tragenden Wänden aus unbewehrten Beton C 20/25 in Erdschalung. Die Streifenfundamente werden bis 80cm Tiefe (frostfrei) inklusive dem Unterbeton hergestellt. Es wird eine thermische Randdämmung im Außenbereich der der Sohlplatte eingebaut (kann gegebenenfalls bei Keller und Sonderkonstruktionen abweichen). Auf das verdichtete Kies- Sandplanum wird eine hochdämmende Untersohlendämmung eingebaut. Jetzt wird die Mehrspartenhauseinführung (in der Regel mit 4 Anschlusstrichtern) eingebaut. Diese ist vor Baubeginn vom AG zu liefern. Darauf wird die Sohlplatte von ca. 20cm aus bewehrten Beton C 20/25 (Baustahlmatte oder Stahlfasern) laut Statik erstellt.

Es wird ein Potentialausgleich-Fundamentender aus Edelstahl Rundstahl eingebaut. Wenn darüber hinaus Maßnahmen zur Gründung des Hauses erforderlich werden, müssen diese gesondert vereinbart werden. Mit dem Einbringen der Sohle ist der Baubeginn festgelegt. Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden liegt ca. 15- 20 cm (eine Stufe) über Oberkante des geplanten Geländes. Die Fußbodenbelagsstärke ist dabei mit 1 cm berücksichtigt. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Aluminiumverbundrohr, Abflussleitungen in Kunststoff ausgeführt. Das Abwassersystem wird über das Dach entlüftet. Alle Wasser- und Abwasserleitungen werden nach jeweiliger Bauzeichnung in Absprache zwischen dem Fachunternehmer und den Bauherrn installiert.



Die Mauerwerkssperre am Wandfuß erfolgt mit genormten bzw. zugelassenen Materialien entsprechend DIN 18195 Teil 4. Die vertikale Sockelabdichtung erfolgt bis 30 cm über Oberkante geplantes Gelände mittels flexibler Abdichtung/Abdichtungsbahn.

Sollte ausgehend vom Baugrundgutachten eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 6 erforderlich werden, sind gesonderte Maßnahmen und Kosten zu vereinbaren.

8. Außen- und Innenwände

Alle tragenden Außen- und Innenwände werden aus Porenbeton (PPW2 bzw. gemäß statischen Anforderungen) Wanddicke $d=17,5$ cm erstellt. Alle Stürze gemäß statischen Erfordernissen.

Bei Doppelhäusern werden die Haustrennwände in einer 2-schaligen Konstruktion aus Kalksandstein und einer Trennfuge hergestellt. Mit dieser Konstruktion wird den Anforderungen des erhöhten Schallschutzes für Haustrennwände entsprochen.



Alle Innenwände werden aus massiven, geräuschkämmenden 11,5 cm Porenbetonwänden (PPW 4) erstellt.

Wandaufbau Außenwände mit Putz = Gesamtstärke 31,5

17,5 cm Porenbeton
14,0 cm Dämmung WLG 035 Trend-Line

als Wärmedämmverbundsystem mit Gewebe, Spachtel und durchgehendem weißem oder farbigem Edelputz auf Kunstharz- oder mineralischer Basis.

Das Material ist atmungsaktiv und schlagregensicher, sowie langlebig und wertbeständig. Der Sockel wird mit einem Sockelglattputz oder als Buntsteinputz in 30 cm Höhe ausgeführt.

Aufbau: ca. 5 mm Unterputz gespachtelt mit gleichzeitiger Einlegung eines hochwertigem Glasfasergewebes mit ca. 10 cm Überlappung. Edelputz, wahlweise 2 mm oder 3 mm Körnung.

In den Putzarbeiten sind Schutz aller Ecken und Kanten mit Gewebeecken enthalten.

Die Fensterbänke außen werden aus Aluminium in der Farbe weiß hergestellt.

Terrassentüranschlüsse erfolgen durch Aufdopplung der Fensterelemente für den Anschluss an Terrasse oder Podest.

Farbliche Akzente in der Fassade oder Fensterfaschen sind gegen Aufpreis möglich.

Wandaufbau Außenwände mit Verblendung = Gesamtstärke 45

Verblendung 700,00 € Netto / 1.000 Stk., Steinformat NF Normalformat
Verfugung in Zementgrau.

17,5 cm Porenbeton
14,0 cm Dämmung WLG 035 Trend-Line
2,0 cm Luftschicht
11,5 cm Ziegelverblendstein



Für das Verblendmauerwerk stehen verschiedene Verblendsteine laut Bemusterung in Normalformat (NF) zur Auswahl. - Die Abdichtung und die Verankerung der Verblendung erfolgen nach der gültigen DIN. Die Verblendung erfolgt „in eigenen Saft „mit grauem Verblendmörtel, andere Mörtelfugenfarben sind gegen Aufpreis möglich.

Die äußeren Sohlbänke werden (außer bei Bodentiefen Elementen) als Verblendrollschicht, die Stürze über den Fenstern und Türen scheinrecht als Grenadierschicht (ein Stein hoch) erstellt.

9. Geschoßdecken & Raumhöhen

Die Erdgeschoßdecke wird als Stahlbetondecke als Filigrandecke aus Beton C 20/25 in einer Stärke von mind. 18cm gemäß statischer Berechnung eingebaut. Die Deckenfugen werden grob geschlossen. Das Spachteln und Schleifen der Deckenfugen und der Wandanschlüsse gehört zu den Malerarbeiten und ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die massive Stahlbetondecke ist beim Bungalow nicht standardmäßig enthalten, kann aber gesondert vereinbart werden. Die Dachgeschoßdecke, die Dachschrägen und die Drepel der Dachkonstruktion erhalten eine Dampfsperre, Unterkonstruktion und Gipskartonplatten. Zwischen den Holzbalken wird Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis bzw. standardmäßig Mineralwolle d = 24-28 cm WLG 035 verlegt. Die Stöße der Dampfsperre werden verklebt. In Feuchträumen werden imprägnierte Gipskartonplatten verwendet. Das Verspachteln der Stoßfugen und der sichtbaren Teile der Befestigungsmittel sowie die Malerarbeiten sind nicht in unserem Leistungsumfang enthalten.

Die lichten Raumhöhen im Erd- und Dachgeschoss der Häuser entsprechen den jeweils gültigen Landesbauordnungen.

- Erdgeschoss: Die lichte Höhe zwischen Fertigfußboden und Decke beträgt ca. 2,50 m
- Dachgeschoss: Die lichte Höhe zwischen Fertigfußboden und Decke beträgt ca. 2,50 m.

Geschosserhöhungen können als Mehrleistung gegen Aufpreis vereinbart werden. Vom Dachgeschoß zum Spitzboden ist eine wärmegeämmte und ausklappbare Einschubtreppe, Modell Dolle Click Fix 76 (70 cm x 120 cm) vorgesehen. Der Einbau erfolgt parallel zur Kehlbalckenlage. Eine Drehung der Bodentreppe quer zur Balkenlage und somit der Einbau eines Wechsels ist gegen Aufpreis möglich. Eine Absturzsicherung im Spitzboden gehört zum Leistungsumfang. Die Dachschrägen sind nicht Isoliert. Die Isolierung und die Verkleidung der Schrägen sowie die Fußbodenverschalung sind gegen Aufpreis möglich.

10. Dachkonstruktion/Dacheindeckung

Es wird eine tragende Holzkonstruktion aus Konstruktionsvollholz gemäß der statischen Berechnung erstellt. Diese erhält einen vorgeschriebenen ökologischen Holzschutz. Die Ausführung erfolgt als Brettbinder einschließlich der vertraglich vereinbarten Drempelhöhe bis max. 100 cm Rohbauhöhe möglich, ab 100 cm muss gemauert werden, was erhöhte statische Anforderungen und Kosten zur Folge hat. Technisch erforderliche Änderungen behalten wir uns vor.

Der Dachüberstand beträgt Giebelseitig ca. 25 cm und wird unterseitig mit grundierten Profilholzbrettern in Längsrichtung verschalt. Die Traufüberstände sind ca. 50-60 cm und werden mit einem Kastengesims hergestellt. Bei Stadtvillen und Bungalows umlaufend ca. 50 cm.

Der Endanstrich erfolgt im eingebauten Zustand. Die Verschalung erfolgt jeweils parallel zum Mauerwerk. Größere Dachüberstände bedürfen der zusätzlichen Vereinbarung. Überdachte Terrassenbereiche (sofern vereinbart) werden ebenfalls verschalt.



Die Eindeckung erfolgt mit langlebigen Betondachsteinen:

Fabrikat Nelskamp Finkenberger Pfanne oder S-Pfanne bis zu 13 gängigen Farben. Die Longlife Oberfläche bietet diesem Dachstein einen Schutz gegen Schmutz, Algen und Flechten.

Fabrikat Braas Frankfurter Pfanne oder Doppel S, bis zu 13 gängigen Farben. Mit der Star Oberfläche bietet dieser Dachstein einen Schutz gegen Schmutz, Algen und Flechten.

Die Eindeckung erfolgt auf einer Unterkonstruktion aus diffusionsoffener Unterspannbahn mit vorgeschriebener Stoßüberdeckung, Konter- und Dachlattung. Dazu gehören alle notwendigen Ortgangs-, Lüftungs- und Durchgangspfannen. Andere Modelle und Farben sind gegen Aufpreis möglich.

Die Regenrinne und das Fallrohr sind aus Titanzink und werden bis zur Oberkante Fertigfußboden verlegt. Eine Reinigungsöffnung oder eine Regenrohrklappe für eine Regentonne ist gegen Aufpreis möglich. Der Anschluss an Regenwasserleitungen oder an die Versickerungsleitungen ist Eigenleistung des Auftraggebers. Bis zum endgültigen Anschluss der Fallrohre wird eine provisorische Regenentwässerung hergestellt.

Die Wandanschlüsse bestehen aus Zinkblech/ Walzblei oder Wakaflex.

Gauben werden als Holzständerkonstruktion ausgeführt, innen mit Gipskarton beplankt. Zwischen der Holzkonstruktion wird Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis bzw. standardmäßig Mineralwolle d = 24-28 cm WLG 035 verlegt. Die äußere Verkleidung erfolgt mit Schindeln in anthrazit bei Verblendmauerwerk und mit Wärmedämmverbundsystem bei einer Putzfassade. Für den Schornstein (sofern Vertragsbestandteil) siehe gesonderte Leistungsbeschreibung.

11. Fenster und Haustür

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen Ihres Hauses haben eine rechteckige Grundfläche und bestehen aus weißen Kunststoffprofilen und werden durch Profile aus korrosionsgeschütztem Stahl verstärkt.

Die 7-Kammer-Konstruktion gewährleistet Steifigkeit, Beschlagbefestigung und eine hohe Wärmedämmung.

Die Fenster werden nach den Rosenheimer Richtlinien gefertigt und tragen das RAL Gütezeichen. Wenn in den Angebotszeichnungen enthalten, werden Sprossen in Kunststoff weiß im Scheibenzwischenraum eingebaut.

Alle zu öffnenden Flügelfenster und Fenstertüren erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge mit Rundum-Verriegelung und mit weißen, sichtbaren Beschlägen.

Bei aneinandergereihten Fensteranlagen erhält ein Fenster einen Dreh-Kipp-Beschlag, die anderen Drehbeschläge. Die Fenster haben einen Fensterbeschlag mit 4 Pilzköpfen.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten 2 umlaufende Anschlagdichtungen mit verschweißten Ecken. Die Verglasung der Fenster Ihres Hauses bestehen aus 3-Scheiben-Isolierglas mit einem Ug-Wert von 0,7 W/(m²K) und einem Schalldämmwert Rw von 32 dB.



Die Haustür wird aus Kunststoffprofilen in weiß hergestellt. Die Tür hat 2 Anschlagrichtungen mit einer Mehrfachverriegelung als Basissicherheit und dreidimensional einstellbare Türbänder. Der dazugehörige Profilzylinder ist mit einer Not- und Gefahrenfunktion ausgestattet.

Rollläden (sofern Vertragsbestandteil – siehe Individuelles Festpreisangebot)

Als Zusatzausstattung können Fenster und Fenstertüren in Erd- und Obergeschoss mit einem Rollladenbehang aus ausgeschäumten Aluminiumprofilen mit Lüftungsschlitzen ausgestattet werden. Die Betätigung erfolgt mit Elektromotor.

Fensterbänke innen und aussen

Es werden hochwertige und pflegeleichte Innenfensterbänke in großer Vielfalt angeboten. Die Tiefe beträgt 25cm. Das Material besteht aus Helopal oder Juramarmor.

Die Außenfensterbänke werden bei einer Aussenputzfassade mit WDVS aus Aluminium und bei einem Verblendmauerwerk als Rollschicht ausgeführt.

12. Innenputz und Fußböden

Der Innenputz sämtlicher massiven Wände der Wohngeschosse wird in einer Stärke von ca. 10mm auf Gipsbasis (Qualitätsstufe Q2 oder wenn Malerarbeiten mit vereinbart sind, Q3) ausgeführt.

Im Erdgeschoß erfolgt die vollflächige Abdichtung unter der Betonsohle mit einer Sperrschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit gemäß DIN 18195. Die Fußböden im Erd- und Obergeschoß erhalten einen schwimmenden Heiz-Estrich inklusive Randdämmstreifen auf:

Dämmung unter dem Estrich: EG = 12 cm, OG = 12 cm

13. Elektroinstallationsarbeiten



Die Elektroinstallation erfolgt nach den örtlichen Vorschriften der EVU und gemäß der VDE. Zum Leistungsumfang gehören der Sicherungskasten mit Sicherungen und FI- Schalter. Für Telefon und Antenne bzw. Kabelanschluss wird eine Anschlussdose vorgesehen. Die genaue Lage der Schalter und Steckdosen wird vor Ort zwischen Auftraggeber und Handwerker abgestimmt.

In Ihrem Haus führen wir alle Elektroinstallationen nach den einschlägigen VDE-Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern aus. Die Installation beginnt im Hauswirtschaftsraum bzw. im Keller ab Hausanschluss, soweit sich dieser innerhalb des Hauses befindet, sonst ab Hausaußenwand. Ein Zählerschrank nach Vorschrift des EVU wird mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen im HWR/Keller installiert. Bei einer Einliegerwohnung ist ein 2. Zählerplatz vorgesehen. Eine ausreichende Elektroversorgung halten wir für wichtig, deswegen wird für Ihr Haus eine genügende Anzahl von Stromkreisen vorgesehen. Heizungsanlage, Elektroherd und Waschmaschine erhalten eigene Stromkreise.

Die Heizungsanlage wird komplett verdrahtet und an den Außenfühler angeschlossen. Für die Fußbodenheizung werden die Stellmotoren in der Regeleinheit angeschlossen und zur individuellen Steuerung der Fußbodenheizung erhält jeder Raum einen Raumthermostat.

Es werden Objekte der Serien Busch+Jäger Reflex SI alpinweiß oder cremeweiß, Gira Standard 55 oder gleichwertig verwendet. Grundsätzlich werden weiße Flächenschalter und Steckdosen installiert. Andere Farben und Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.



Elektro- Ausstattung:

(nicht aufgeführte Zimmer sind wie Kind Auszustatten)

Wohnzimmer:

- 2 Lichtauslässe
- 1 Doppelschalter für Lichtauslässe, kombiniert mit Einzelsteckdose
- 1 Steckdose 3-fach
- 2 Steckdosen 2-fach
- 1 Anschluss für TV
- 1 Anschluss für Telefon
- 1 Anschluss für Terrasse (abschaltbar)
- 1 Lichtauslass f. Terrasse mit innenliegendem Schalter
- 1 Rauchmelder

Schlafen / Kind / Gast / Büro:

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose
- 2 Steckdosen 2-fach
- 1 Anschluss für Telefon
- 1 Anschluss für TV
- 1 Rauchmelder

Küche:

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose
- 3 Steckdosen 2-fach
- 2 Einzelsteckdosen für Dunstabzug und Geschirrspüler
- 1 Steckdose 2-fach für Kühl- Gefrierkombination
- 1 Anschlussdose für Herd mit integriertem Backofen

Bad:

- 2 Lichtauslässe mit Schalter
- 1 Steckdose 2-fach

Gäste-WC:

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose

Flur EG:

- 1 Lichtauslass
- 1 Tasterschaltung für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose
- 1 Klingelanlage
- 1 Außenlampenanschluss
- 1 Rauchmelder

Flur DG:

- 1 Lichtauslass
- 1 Tasterschaltung für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose
- 1 Rauchmelder

HWR:

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose
- 1 Steckdose 2-fach für WM und Trockner
- 1 erforderlicher Anschluss für Haustechnik
- 1 Rauchmelder

Abstellraum / Speisekammer / Ankleide:

- 1 Lichtauslass
- 1 Schalter für Lichtauslass kombiniert mit Einzelsteckdose

Spitzboden:

- 1 Brennstelle mit Leuchte (FR)
- 1 Steckdose 2-fach (FR)

Die moderne Elektroinstallation ist sehr anspruchsvoll und sollte gut und rechtzeitig geplant werden. Der von uns beauftragte Elektromeister plant mit Ihnen die Installation raumweise im Detail, sodass die Ausführung ganz nach Ihren Wünschen erfolgt.

14. Heizung

Luft-Wasser Wärmepumpe von Fa. Wolf WP-Center CHC Monoblock 07/200-35 inkl. CHA07/400V + Speicher + Puffer + BM 2.

Alle Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen so für eine angenehme, behagliche und wohlige Wärme. Das Warmwasser-Fußbodenheizung-System besteht aus Heizschlaufen auf Trägerplatten und erforderlicher Dämmung, die Rohrleitungen aus vernetztem Kunststoffrohr. Die Länge der einzelnen Heizkreise, sowie die Verlegeabstände erfolgen nach DIN 4701, dem EnEV- Nachweis und der Heizlastermittlung nach DIN EN 12831.

Die Fußbodenheizung wird so ausgelegt, dass ein Heizungssystem mit geringen Vorlauftemperaturen angeschlossen werden kann und ermöglicht so den Betrieb bzw. die Umrüstung auf den Einsatz regenerativer Heizsysteme.

Jedes Wohngeschoss erhält einen weiß lackierten Aufputz-Verteilerschrank, in dem die Heizkreisverteiler und die Stellantriebe montiert werden. Bei technischer Machbarkeit kann der Verteilerschrank gegen Mehrpreis auch in der Wand installiert werden. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum zusätzlich ein Raumthermostat.

Lüftungsanlagen (optional)

Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Fa. Wolf CWL mit Kreuz-Gegenstromtauscher für 8 Räume Aufpreis 12.800.-

Dezentrale Wohnungslüftung von inVENTer für 8 Räume mit Wärmerückgewinnung Aufpreis 8.800.-

Photovoltaikanlagen ohne (optional)

SENEC.Solar 340M HC G 2.1 Solar Anlagengröße 3,01 bis 5,00 kWp Aufpreis 10.200.- €

Photovoltaikanlagen mit Batteriespeicher (optional)

SENEC.Solar 340M HC G 2.1 Solar Anlagengröße 5,01 bis 7,50 KWp

SENEC.Home 2.5 Li V2.1 Stromspeicher

Aufpreis 22.800.- €

15. Sanitär

Die Grundleitungen (Schmutzwasserentsorgung) werden bis max. 1,00 m außerhalb der Bodenplatte in Abstimmung mit den Bauherren in der kürzesten Streckenführung verlegt und über das Dach entlüftet. Die Sanitärinstallation beginnt hinter dem Hausanschluss bzw. hinter der Zählereinheit, die von dem Versorgungsträger Wasser/Abwasser im Hausanschlussraum installiert wurde.

Das Material der Warm- und Kaltwasserleitungen besteht je nach Erfordernis aus Metallverbundrohr oder Kunststoff. Die Leitungen sind entsprechend der Energieeinsparverordnung wärmegeämmt. Die Abwasserleitung ist aus Kunststoff. Die Bäder werden je nach Anzahl und Art der Sanitärobjekte mit den entsprechenden Kalt- und Warmwasseranschlüssen ausgestattet.

Gäste-WC

Im Gäste-WC werden eine Hänge WC- Anlage mit Spülrand und Wasserspartaste, wandhängend als Vorwandinstallation in Trockenbauweise mit WC- Sitz und Deckel und ein Waschtisch eingebaut.

Variante 1: Waschtisch Concept 200 (eckig) in Farbe weiß 50 x 39 cm Breite mit Halbsäule
Waschtisch-Einhandmischer Concept 100 mit Ablaufgarnitur verchromt

Wand-Tiefspül-WC Concept 100 in Farbe weiß 35,5 x 54cm mit WC-Sitz und Deckel Concept 100 inkl. Edelstahlbefestigung und Betätigungsplatte
TECEnow für Zweimengen-Technik in Farbe weiß

Variante 2: Waschtisch Concept 100 (rund) in Farbe weiß 50 x 39 cm Breite mit Halbsäule
Waschtisch-Einhandmischer Concept 200 mit Ablaufgarnitur verchromt

Wand-Tiefspül-WC Concept 100 in Farbe weiß 35,5 x 54cm mit WC-Sitz und Deckel Concept 100 inkl. Edelstahlbefestigung und Betätigungsplatte
TECEnow für Zweimengen-Technik in Farbe weiß

Badezimmer

Im Badezimmer werden eine Hänge WC- Anlage mit Spülrand und Wasserspartaste, wandhängend als Vorwandinstallation in Trockenbauweise mit WC- Sitz und Deckel und ein Waschtisch eingebaut. Das Badezimmer erhält eine Dusche und eine Badewanne.

Badewanne: Stahl-Einbauwanne von Kaldewei in Farbe weiß, 170 x 75 cm mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt

Bauvorhaben:

- Wannen-Brauseset Concept 100 mit Handbrause/Brauseschlauch 125cm, Wandhalter verchromt
- Variante 1: Wannen-Einhandmischer Concept 100 verchromt
Variante 2: Wannen-Einhandmischer Concept 200 verchromt
- Dusche: Stahl-Duschwanne Baltic 100 in Farbe weiß, superflacher Einstieg 90 x 90 x 2,5 cm Flügeltür und Seitenwand Concept 200, je Halbteil 90 x 90 x 200 cm Einbruchsicheres Glas (ESG) als Klarglas inkl. Aquaperle Glasveredelung Profile silber matt
Wandstangenset Concept 100 mit Handbrause 3-strahlig/Brauseschlauch 160 cm, Wandstange 100 cm, Wandhalter verchromt
- Variante 1: Brause-Einhandmischer Concept 100 verchromt
Variante 2: Brause-Einhandmischer Concept 200 verchromt
- Variante 1: Waschtisch Concept 200 (eckig) in Farbe weiß 50 x 39 cm Breite mit Halbsäule
Waschtisch-Einhandmischer Concept 100 mit Ablaufgarnitur verchromt
Wand-Tiefspül-WC Concept 100 in Farbe weiß 35,5 x 54cm mit WC-Sitz und Deckel Concept 100 inkl. Edelstahlbefestigung und Betätigungsplatte TECEnow für Zweimengen-Technik in Farbe weiß
- Variante 2: Waschtisch Concept 100 (rund) in Farbe weiß 50 x 39 cm Breite mit Halbsäule
Waschtisch-Einhandmischer Concept 200 mit Ablaufgarnitur verchromt
Wand-Tiefspül-WC Concept 100 in Farbe weiß 35,5 x 54cm mit WC-Sitz und Deckel Concept 100 inkl. Edelstahlbefestigung und Betätigungsplatte TECEnow für Zweimengen-Technik in Farbe weiß

Außenwasserhahn

Als Außenzapfstelle wird ein frostsicherer Außenwasserhahn an der Außenwand ebenfalls im Bereich der Küche, des Bades, des Gäste- WC oder des Hausanschlussraumes angebaut. Die konkrete Lage der Anschlüsse wird zwischen Bauleiter bzw. der Sanitärfirma und den Bauherren abgestimmt.

16. Fliesenarbeiten

Für Wand- und Bodenfliesen stehen den Bauherren verschiedene Fliesenformate Materialpreis 25.- €/ m² zur Verfügung. Zusammen mit dem Fliesenlegerfachbetrieb wird die Auswahl und Bemusterung vorgenommen. Die Fliesen werden mit einem zertifizierten, hochflexiblen Kleber verarbeitet.

Wandfliesen aus Steingut

Formate: von 15 cm x 20 cm, bis ca. 25 cm x 30 cm, bis ca. 30 cm x 60 cm. Im Bad und Gäste-WC werden alle Wände umlaufend 1,25 m hoch gefliest. Im Duschbereich beträgt die

Bauvorhaben:

Fliesenhöhe 2,00 m. Die Vorwandinstallation hinter dem WC wird komplett gefliest. Die Wandfliesen werden wahlweise kostenneutral weiß oder silbergrau verfugt.

Bodenfliesen aus Steinzeug oder Feinsteinzeug (bis max. 1 cm Dicke)

Formate: von ca. 20 cm x 20 cm, bis ca. 40 cm x 40 cm, bis ca. 30 cm x 60 cm. In Diele, Windfang, Gäste-WC, Bad, Küche und Hausanschlussraum werden Bodenfliesen verlegt. Diese Räume erhalten zusätzlich Sockelfliesen, die aus den Bodenfliesen zugeschnitten werden. Die Boden- und Sockelfliesen werden grau verfugt.

Eventuell gewünschte Diagonalverlegung der Fliesen erfolgt als Mehrleistung. Bei Materialübergängen zu anderen Bodenbelägen werden Abschlusschienen aus Aluminium eingebaut. Der Übergang der Bodenfliesen zu den Wandbzw. Sockelfliesen wird elastisch verfugt (Wartungsfugen). In den mit Wandfliesen versehenen

Räumen, wie Bad und Gäste-WC, werden die Fensterbänke mit Fliesen erstellt. Andere Formate, Ornamente, Bordüren, Mosaik sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Alle sichtbaren Rohrleitungen in gefliesten Räumen werden mit feuchtigkeitsunempfindlichen Materialien (WEDI® oder gleichwertig) verkleidet und mit Fliesen belegt. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

17. Innentüren

Es werden Innentüren und Türzargen der Firma PRÜM mit folgenden Oberflächen eingebaut:

CPL-Oberflächen: Pera Grey DA, Pera Grey DQ, Pera Dark DA, Pera Dark DQ, Pera Creme DA, Pera Crema DQ, Pera Mokka DA, Pera Mokka DQ, Buche, Eiche, Erle, Nussbaum, Weiß, Grau, Esche-Weiß, Ahorn, Eiche-Sand, Türeinlage: Röhrenspansteg.

Oder eine Weißlack-Oberfläche mit Türeinlage:
Röhrenspanplatte.

Die Türbänder sind vernickelt. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2 m. Andere Höhen sind möglich, jedoch als Mehrleistung zu vereinbaren und zu vergüten. Zudem stehen mehrere Drückergarnituren lt. Bemusterung zur Auswahl.



18. Innentreppe

Vom Erd- zum Dachgeschoß wird eine offene Massivholztreppe in Tischlerqualität eingebaut. Als Holzart ist Buche „naturbunt“ endbehandelt vorgesehen. Es wird ein einseitiger Handlauf aus Massivholz nach Treppenverlauf eingebaut. Die Geländerfüllstäbe können preisneutral entweder aus Holz oder Edelstahl gewählt werden.

Andere Treppen, wie z.B. Betonfertigteilläufe sowie andere Ausführungen von Geländern können gesondert vereinbart werden.

19. Schlosserarbeiten

Bei bodentiefen Fenstern im Obergeschoss wird ein Brüstungsgitter angebaut. Die Konstruktion besteht aus Edelstahl mit Ober- und Untergurt. Wenn Balkone, Dachterrassen oder Loggien im Leistungsumfang enthalten sind, erfolgt der Einbau eines Brüstungsgeländers bzw. Balkongeländers.

20. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind durch den Bauherrn möglich, müssen jedoch vor Baubeginn als Ergänzung zum Bauvertrag vereinbart werden. Es wird grundsätzlich keine Gewährleistung und Haftung dafür vom Auftragnehmer übernommen. Grundsätzlich werden nur komplette Gewerke aus dem Leistungsprofil herausgenommen. Anstrich und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge sind nicht in der Bauleistung enthalten.

21. Bauzeiten

Die Bauzeit beginnt mit Fertigstellung der Bodenplatte. Erdarbeiten gehören wegen ihrer Unvorhersehbarkeit nicht zur Bauzeit.

Witterungseinflüsse können die Bauzeit verlängern z.B. dauerhaft starker Regen oder Schneefall. Ab Temperaturen unter 0 °C ist ein Verarbeiten vieler Materialien nicht mehr möglich, somit geht dieses nicht zu Lasten der Bauzeit und müssen im Rahmen ihrer Dauer dazu gerechnet werden. Unter 5 °C ist ein Verlegen von Elektrokabeln oder Heizungsrohren nicht möglich, somit geht dieses nicht zu Lasten der Bauzeit und müssen im Rahmen ihrer Dauer dazu gerechnet werden. Verzögerungen durch zu spät bestätigte Zusatzleistungen gehen nicht zu Lasten der Bauzeit und müssen im Rahmen ihrer Dauer dazu gerechnet werden.

Schlussbemerkungen

Die Außenanlagen wie Müllboxen, Weg, Hof- und Terrassenbefestigung, Gartenanlagen, Umzäunung, Regenwasserbeseitigung etc. obliegen dem Bauherrn. Gegenstände Möbel usw. die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt jedoch eventuell in den Entwurfsplänen oder in der Genehmigungsplanung dargestellt sind, gelten als Vorschläge und werden nicht mitgeliefert. Was in vorstehender Beschreibung nicht aufgeführt ist, wird entweder nicht mitgeliefert oder gehört nicht zum Ausführungsstandard.

Eingangspodeste und Außentreppen, die evtl. in der Genehmigungsplanung vorkommen, sind ebenfalls nicht Bestandteil der Bauleistungen, es sei denn, dass eine entsprechende Vereinbarung im Bauvertrag getroffen wurde.

Bautechnische oder rechtliche Änderungen der Bau – und Leistungsbeschreibung, die dem Fortschritt dienen, behalten wir uns vor.

Bauvorhaben:



Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des geschlossenen Bauvertrages. Mit Unterschrift dokumentiert der Auftraggeber, dass er diese Bau- und Leistungsbeschreibung inhaltlich zur Kenntnis genommen hat und als Vertragsgrundlage akzeptiert.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung wurde gelesen und anerkannt:

Ort, Datum

Ort, Datum

Auftraggeber

Auftragnehmer

Auftraggeber