

# Baubeschreibung

BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG

**Fertighaus** (Ausbauhaus)

## Inhaltsverzeichnis:

- 
1. Vorbemerkung
  2. Architekten- u. Ingenieurleistungen
    - 2.01. Objektplanung, Wärmeschutz, Statik
    - 2.02. Bauantragsstellung, Baugenehmigung
    - 2.03. Bemusterung, Bauleitung
    - 2.04. Nebenkosten
  3. Rohbauarbeiten
    - 3.01. Baustelleneinrichtung
    - 3.02. Erdarbeiten
    - 3.03. Schotterarbeiten
    - 3.04. Entwässerungs- u. Kanalarbeiten
    - 3.05. Bodenplatte, Erdung, Abdichtung, Fundament
  4. Außenwände
  5. Innenwände
  6. Geschossdecken
  7. Bautreppen
  8. Dach
    - 8.01. Dachüberstand
    - 8.02. Dacheindeckung
    - 8.03. Dachentwässerung
    - 8.04. Dachflächenfenster
  9. Fenster und Fensterbänke
    - 9.01. Fenster und Fensterbänke
    - 9.02. Rollläden
    - 9.03. Haustür
  10. Hausanschlüsse
  11. Eigenleistungen
  12. Hausübergabe
  13. Allgemeines
    - 13.01. Bauübergabe
  14. Sonstiges

## 1. VORBEMERKUNG

Diese Baubeschreibung wird Vertragsbestandteil und gilt als Leistungsgrundlage. Die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen werden nach den aktuell geltenden Gesetzen und Verordnungen, insbesondere den einschlägigen DIN Vorschriften, den anerkannten Regeln der Technik, den statischen Erfordernissen und der aktuellen Fassung der GEG vom 01.11.2020 ausgeführt. Dem Verkäufer sind vorbehalten, Änderungen und Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung durch behördliche Auflagen, gesetzliche Neuregelungen, Änderung der Rechtsprechung oder aus technischen und statischen Gründen vorzunehmen. Die Grundlage der Bauausführung sind die Baupläne im Maßstab 1:100 mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen, sowie Festlegungen und Sonderabsprachen im Kaufvertrag. Bei der Planung der Möbelstellung usw. ist zu beachten, dass sämtliche Maße der Zeichnungen und Skizzen in der Regel Rohbaumaße sind. Endgültige Einbaumaße, beispielsweise bei Einbauküchen und Einbauschränke, sind erst nach Fertigstellung der Wandbeläge und der Estricharbeiten an der Baustelle zu nehmen. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie z.B. Holz, Naturstein, aber auch Keramik, gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, in der Maserung, Struktur, Beschaffenheit oder im Brand möglich sind. **Weiterhin weisen wir darauf hin, dass dauerelastische Fugen Wartungsfugen sind. Risse in diesen Fugen, die nach einiger Zeit durch Trocknungs- oder Setzungsprozesse und Belastung(en) auftreten können, stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar.**

### Nutzflächenangaben:

Die angegebenen Nutzflächen auf den Zeichnungen sind die realen Nutzflächen, entlang den Fußleisten eines jeden Raumes gemessen. Sie sind nicht, wie bei der Berechnung nach DIN 277 bzw. WoFIV, durch Dachschrägen und dergleichen gemindert, sondern erfassen die gesamte, tatsächlich vorhandene Fußbodenfläche. Die Maße zur Berechnung der Fläche sind den Bauvorlagenzeichnungen im Maßstab 1:100 entnommen. Toleranzen, die sich durch Bauausführung ergeben, bleiben vorbehalten.

## 2. ARCHITEKTEN-/ INGENIEURLEISTUNGEN

### 2.01. Objektplanung, Wärmeschutz, Statik

Die Objektplanung wird von der Rheno-HausBau GmbH durchgeführt. Die Planungsleistung ist im Festpreis enthalten. Für den Bauantrag sind neben den Zeichensätzen (Grundrisse, Ansichten, Gebäudeschnitt, Entwässerungs- und Lagepläne) auch die Tragwerksplanung (Statik), der Schallschutznachweis, der Wärmeschutznachweis und der Energiebedarfsausweis nach GEG vom 01.11.2020 erforderlich und sind ebenfalls enthalten.

### 2.02. Bauantragstellung, Baugenehmigung

Sämtliche Bearbeitungs- und Prüfungsgebühren der Baubehörde (inkl. Bauantrag und Baugenehmigung) sowie sonstiger erforderlicher Fach- und Sicherheitsbehörden sind im Kaufpreis enthalten.

### **2.03. Bemusterung, Bauleitung**

Vor der Beurkundung beim Notar erfolgt mit der Rheno-HausBau GmbH die gemeinsame Detailfestlegung für Ihr Wohngebäude. Eine Berücksichtigung von Sonderleistungen während der laufenden Baumaßnahme sind nicht möglich.

Die Rheno-HausBau GmbH koordiniert die Bauabläufe, beauftragt Bauhandwerksbetriebe und Subunternehmen, kontrolliert und überwacht das Bauvorhaben in Termin und Qualität der Bauausführung. Gemeinsame Baustellentermine werden auf dem direkten Weg zwischen dem Käufer/den Käufern und der Rheno-HausBau GmbH vereinbart.

### **2.04. Nebenkosten**

Erwerbsbedingte Nebenkosten, wie z. Bsp. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie eigene Kosten für evtl. aufzunehmende Finanzierungsmittel trägt allein der Käufer.

## **3. ROHBAUARBEITEN**

### **3.01. Baustelleneinrichtung**

Der Verkäufer veranlasst zu Beginn der Baumaßnahme die Einrichtung der Baustelle mit allem was für die Baumaßnahmen zweckmäßig ist. Hierzu gehören eventuelle Sicherheitsmaßnahmen des Geländes, die Bereitstellung und Vorhaltung von notwendigen Geräten, Werkzeugen, Hilfsmitteln, sowie der Auf- und Abbau von Bautoiletten. Zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Leistungen, erfolgt die Bereitstellung von Strom und Bauwasser durch die Rheno-HausBau GmbH. Der Verbrauch von Baustrom und Wasser, während der Bauzeit, wird vom Verkäufer übernommen. Nach der Hausübergabe gehen Leistung und Kosten an den Käufer über.

Bauschutt, der im Rahmen der Bauarbeiten anfällt, und Baustoffreste werden durch die jeweiligen Handwerksbetriebe fachgerecht entsorgt. Die Feineinmessung des Baukörpers in das Grundstück (Schnurgerüst) sichert, dass sich das Gebäude in Höhe und Flucht genau dort befindet, wo es laut Planung vorgesehen ist.

### **3.02. Erdarbeiten**

#### Bestehend aus:

- Abtragen der Grasnarbe
- Erdaushub für Bodenplattenbau
- Erdaushub für geplante Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassenfläche
- Erdaushub für Hausanschlüsse (Strom, Wasser und Medien)
- Erdaushub für Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser)
- Erdaushub für Revisionsschächte
- Erdaushub für Rigole oder vergleichbare Regenwasserversickerungssysteme

Zufahren von gesiebttem Mutterboden, verteilen und auf Geländerohniveau (entspricht Unterkante Bodenplatte) bringen.  
Anfallende Entsorgungskosten sind im Festpreis enthalten.

### **3.03. Schotterbauarbeiten**

#### Bestehend aus:

Unterbau für Bodenplatte; RC-Schotter, F1 Z 1.1;  $\geq 950$  mm

Unterbau für Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassenfläche, RC-Schotter, F1 Z 1.1;  $\geq 300$  mm

Der Schottereinbau erfolgt mit lagenweiser Verdichtung und endet unterhalb der geplanten Bodenplattenunterkante bzw. unterhalb der Pflasteraufbaufläche (Zufahrt, Stellplätze, Zuwegung und Terrassen)

### **3.04. Entwässerungs-, Kanalarbeiten**

Die Entwässerung erfolgt auf dem kürzesten Wege außerhalb der Gebäudekante. Als Abwassergrundleitungen werden Kunststoffrohre, (sogenannte KG-Rohre) einschließlich entsprechender Formstücke unterhalb der Bodenplatte mit dem erforderlichen Gefälle verlegt. Die Herstellung der außerhalb des Gebäudes liegenden Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser), Revisionschächte, Rigole oder Vergleichbares, sowie deren Anschluss an die Kanalisation einschließlich der ggf. erforderlichen Druckprobe sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

### **3.05. Bodenplatte, Erdung, Abdichtung, Fundamente**

Elastisch gebettete Fundamentplatte gemäß statischer Vorgabe ( $H = 200$  mm), ab Oberkante Unterbau inkl. PE-Folie (Trennlage zwischen Unterbau/Bodenplatte), umlaufenden Edelstahlringband (NW 10 mm; im Erdreich verlegt) inkl. Anschluss an Fundamentanker mit Anschlussfahne gemäß den VDE Richtlinien.

Die horizontale Bodenplattenabdichtung erfolgt nach DIN 18533 W1-E.

Wärmepumpen-Punktfundamente, frostfrei, gegründet inkl. Leerrohrverlegung – NW 150 – von WP-Standort bis zum HWR-Anschlusspunkt. Die Leerrohrverlegung bzw. Einführung erfolgt beginnend ab Fundament unterhalb der Bodenplatte mit jeweils  $6 \times 15^\circ$  KG-Bögen.

## 4. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände mit Putzfassade erfüllen alle aktuellen Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz. Die Außenwände bestehen aus einer Holzfachwerkkonstruktion mit Holzwerkstoffplatte und Gipsfaserplatte.

Die Wärmedämmung Ihres Hauses erhalten wir durch die Dämmung der Holzfachwerkkonstruktion und einem zusätzlich vor Ort aufgetragenen Wärmeverbundsystem (WDVS).

Auf der Baustelle wird ein fugenloser Armierungs- und Endputz in der Farbe weiß aufgetragen. Die Körnung des Endputzes beträgt zwischen 2-3 mm. Der Übergang zwischen Fassade und spritzwasserberührtem Sockelbereich wird dauerhaft mit einer EPDM-Abdichtung oder Vergleichbarem gemäß DIN 18533-1 verschlossen.

(Aufbau von außen nach innen):

- Armierungs- und Endputz 5,0 mm
- mineralisches Wärmedämmverbundsystem 80,0 mm (WLG 035)
- Holzwerkstoffplatte 15,0mm
- Massive Holzfachwerkkonstruktion 180,0 mm
- mineralisches Dämmmaterial 180,0 mm (WLG 035)
- Dampfbremsvlies (Sd 10 m)
- Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

(technische Eckdaten der Außenwand)

- U-Wert: 0,142 W (m<sup>2</sup>k)
- Brandschutzklassifizierung: F30-B
- Schalldämmmaß: R<sub>w</sub> = 42dB

Bei Reihen- und Doppelhäusern wird die Gebäudeabschlusswand zur angrenzenden Doppelhaushälfte bzw. zum angrenzenden deckungsgleichen Nachbargebäude ohne Dämmung/Putz, gemäß den gültigen Brand- und Schallschutzbestimmungen der Landesbauordnung, wie folgt ausgeführt:

(Aufbau von außen nach innen -F90B/F30B)

Powerpaneel HD 15,0 mm (Brandschutzplatte)  
Massive Holzfachwerkkonstruktion 160,0 mm  
mineralisches Dämmmaterial 160,0 mm (WLG 035)  
Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt  
Dampfbremsvlies  
Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

Soweit eine Betonbrandwand baurechtlich erforderlich ist, so ist diese gesondert zu vereinbaren und ist aktuell nicht Bestandteil dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

## **5. INNENWÄNDE**

Die tragenden und nicht tragenden Innenwände sind wie folgt aufgebaut:

Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

Massive Holzfachwerkkonstruktion (je nach statischer und technischer Erfordernis)  $\geq 100,0$  mm

Innenliegende mineralische Dämmung 40,0 mm

Gipsfaserplatte 12,5 mm, ungespachtelt

## **6. GESCHOSSDECKEN**

Die Decke über Erd- und Obergeschoss wird als Balkenlage nach Statik mit einer Mindeststärke von 240,0 mm gefertigt und verlegt.

## **7. BAUTREPPEN**

Die Bautreppen sind im Rahmen der Baustelleneinrichtung im Festpreis enthalten.

## **8. DACH**

Die Dachkonstruktion inklusive Sparren besteht bei unseren Dachstühlen immer aus KVH (kammergetrocknetes Konstruktionsvollholz) gemäß den statischen Erfordernissen.

Im Kaltdachbereich der Dachgeschosse kommt eine 2 qm Revisionsfläche aus sägerauen Brettern zur Ausführung.

### **8.01. Dachüberstand**

Die Dachüberstände betragen am Giebel und der Traufe ca. 300 mm.

Sichtbare Außenhölzer (Sparrenköpfe und/oder Profilholzverkleidungen werden auf wasserlöslicher Basis endlasiert.

### **8.02. Dacheindeckung**

Im Leistungsumfang enthalten sind Betondachsteine der Firma Braas, Modell „Frankfurter Pfanne Classic (Novo)“. Zum Lieferumfang gehören Dachlattung, Konterlattung, eine dampfdiffusionsoffene Unterdeckbahn sowie die Windsogsicherung bis Windlastzone II, als auch das entsprechende Zubehör der Firma Braas wie z. B. Ortgangsteine, First- und Gratelemente sowie einem Schneefanggitter über die entsprechende Hauseingangsbreite! Für den späteren Anschluss von sanitären Lüftungen werden die erforderlichen Dachdurchgangspfannen mitgeliefert.

### **8.03. Dachentwässerung**

Die gesamten Klempner- und Spenglerarbeiten, wie die vorgehängte Halbrund-Rinne und Regenfallrohre werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird bis zur Unterkante Bodenplatte geführt.

### **8.04. Dachflächenfenster**

Das im Dachgeschoss eingeplante Schwingfenster der Firma Velux, Typ DFF Kunststoff (Wohn- und Ausstiegsfenster) GTU 0070, SK 08, ist generell aus weißem Kunststoff (innenseitig), mit einem Aluminiumeindeckrahmen in der Farbe grau, einer Zweifach-Wärmeschutzverglasung, manueller Bedienung über die Griffleiste oben und ohne Rollläden ausgestattet.

## **9. FENSTER UND FENSTERBÄNKE**

### **9.01. Fenster und Fensterbänke**

Die Fenster Ihres Fertighauses bestehen aus wetterfestem, stabilem weißem Kunststoff mit hohem Anspruch an Qualität und Verarbeitung. Sämtliche Fenster sind schlagregendicht ausgeführt. Die verwendeten wärmedämmenden Fünf-Kammer-Profile sind von der Firma Kömmerling. Die verwendeten Beschläge der Firma Roto werden mit einer Einfach-Pilzkopfverriegelungen ausgeführt und sind somit einbruchhemmend ausgestattet.



Alle Fenster sind nach den neuesten Erkenntnissen und Untersuchungen mit einer dreifach Wärmeschutzverglasung mit einer sogenannten „warmen Kante“ versehen und haben eine APTK-Dichtung, entsprechen der Schallschutzklasse II und besitzen einen U-Wert der Verglasung von  $U_g=0,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

Alle bodentiefen Fenster in oberen Geschossen haben feststehende absturzsichere Brüstungsverglasungen. Diese Sonderverglasungen besitzen einen U-Wert von  $U_g=0,7\text{W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

Die äußeren, nicht begehbaren Fensterbänke werden in weißem Aluminium ausgeführt. Diese sind mit Tropfkanten und seitlich aufgestecktem Bordprofil versehen und gewährleisten einen wirksamen und dauerhaften Witterungsschutz.

Bodentiefe, begehbare Terrassentüren erhalten außen eine Granit-Natursteinfensterbank in der Natursteinart „bianco sardo“.

Die Innenfensterbänke sind von der Firma Werzalit in 3 verschiedenen Designs und bis zu 18 Farben erhältlich.

### **9.02. Rollläden**

Alle Fenster erhalten Rollläden mit Kurbelantrieb in der Farbe lichtgrau aus stabilen Kunststofflamellen mit Lüftungsschlitzen. Ab einer Fensterbreite von 1,70 m erfolgt die Ausführung aus Aluminium.

Die verdeckt liegenden Rollladenkästen sind hoch wärmegeklämt; innen- und außenseitig wandbündig.

### **9.03. Haustür**

Kunststoffhaustüranlage – Modell 5726-50- (innen und außen weiß) Rahmen und Einsatzfüllung; Kunststoff weiß, 3 Bänder, 5-fach Verriegelung, Klarglas  $V_g = 0,7$ . Edelstahl-Außenstabgriff 600 mm, Rundrosette, Profilzylinder mit Kennziehschutz Haustüranlage im Blendrahmensystem und zusätzlichem Doppeldichtungssystem. Rahmenprofile von Firma Kömmerling und Füllung von Firma Rodenberg.

## **10. HAUSANSCHLÜSSE**

Innerhalb der Erstellung des Ausbauhauses sind Versorgungsleitungen (Leerrohre inkl. Zuleitungsverlegungen) für Wasser, Strom und Medien enthalten. Der Leistungsumfang beginnt ab dem Versorgungsübergabepunkt (Kopfloch) und endet mit Durchführung über ein in der Bodenplatte eingebautes Mehrspartensystem, innerhalb vom Hausanschlussraum.

## **11. EIGENLEISTUNGEN**

Eigenleistungen können keine vereinbart werden.

## **12. HAUSÜBERGABE**

Mit Fertigstellung unserer Arbeiten vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin zur Abnahme und Hausübergabe. Hierbei wird ein Protokoll gefertigt, in welchem etwaige Restleistungen oder Mängel aufgeführt werden, die wir dann in einer angemessenen Frist beheben werden.

Nach Begleichung der Schlussrate erhalten Sie dann Ihre Haustürschlüssel für Ihr Ausbauhaus der Rheno-HausBau GmbH.

## **13. ALLGEMEINES**

### **13.01. Bauübergabe**

Nach Fertigstellung der im Kaufvertrag vereinbarten Leistungen führt der verantwortliche Bauleiter/ Baukoordinator eine Abnahme mit Ihnen durch. Bei dieser Abnahme werden eventuell festgestellte Restarbeiten und Mängel zur Beseitigung protokollarisch festgehalten. Technisch notwendige Abnahmen – wie Z.B. Rohbauabnahme etc. – werden vom jeweiligen Bauleiter/ Baukoordinator während der Bauphase mit den jeweiligen Fachfirmen durchgeführt – und sind selbstverständlich im Festpreis enthalten. Das fertige Bauobjekt wird besenrein übergeben. Nach der Hausübergabe beginnt die Gewährleistungsfrist.

Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und räumlichen Darstellung.

Gleiches gilt für den Hauswirtschaftsraum, da es hier, bedingt durch verschiedene Versorgungsunternehmen, unterschiedliche Vorgaben geben kann.

Die in den Grundrissen fixierten Raumgrößen können durch planungs- und konstruktivbedingte Änderungen zu geringfügig abweichenden Werten in den Werkplanunterlagen führen. Alle, auf den Zeichnungen enthaltenen Maße, sind, in der Regel, Rohbaumaße. Lassen Sie daher zu Einrichtungszwecken, z. B. Bestellung einer Einbauküche, immer die Maße am Bau abnehmen.

In den ersten Jahren kann es zu Setzungserscheinungen und natürliches, teilweise unterschiedliches Schwundverhalten der verschiedenen Baustoffe, kommen. Die damit verbundenen Haarrisse stellen keinen Mangel dar, wenn lt. DIN die Maßtoleranzen für Risse nicht überschritten werden.  
Schäden, welche auf eine mangelhafte Wartung zurückzuführen sind, unterliegen nicht der Gewährleistung bzw. Garantie.

Auch kann es zu Abrissen bei unterschiedlichen Materialien kommen. Diese sind in der Regel dauerelastisch mit Silikon oder Acryl abgedichtet. Diese Fugen sind Wartungsfugen und sind in Eigenregie nachzuarbeiten.

Die Gewährleistung für Ihr Bauvorhaben beträgt 5 Jahre nach BGB; bewegliche Teile sind davon ausgeschlossen.

Alle nicht ausdrücklich vereinbarten oder genannten Leistungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### **14. SONSTIGES**

Abweichungen von der vorliegenden Bau- und Leistungsbeschreibung durch uns sind nur zulässig, wenn diese keine Leistungs- oder Qualitätsminderung bedeuten und gelten hiermit als vereinbart.

Die Möblierung, Ausstattung sowie die Einrichtung der Küchen und Sanitärbereiche in den Grundrisszeichnungen haben nur darstellenden, symbolischen Charakter und sind nicht Leistungsbestandteil. Sollten Abweichungen zwischen Zeichnung und Baubeschreibung bestehen, gelten immer die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.

Projektvisualisierungen wurden erstellt, um dem Erwerber die Gebäudevorstellung zu erleichtern und sind nicht als Ausführungs- /Vertragsbestandteil zu verstehen.