

Bau- und Leistungsbeschreibung, Architekten Haushälfte ohne KG

A. Grundlage:

- Die Baubeschreibung wurde auf der Basis der beiliegenden Entwurfspläne vom _____ erstellt.
- Grundlage Planung der Architektin Grünhagen sowie diese Baubeschreibung.
- Es gelten die einschlägigen DIN-Vorschriften und die VOB.
- Die nachfolgende Baubeschreibung hat Vorrang gegenüber der Planung.

B. Planung:

Im Kaufpreis sind folgende Architekten- und Ingenieurleistungen enthalten:

- Erschließungsleistungen
- Entwurfsplanung
- Bauantragsplanung
- Baugenehmigungsplanung
- Behördengänge
- Werkplanung
- Tragwerksplanung
- Wärmeschutznachweis
- Bauleitung/ Bauüberwachung
- Lagepläne (Baugesuch)

C. Erdarbeiten/ Rohbau:

Erdarbeiten: unsere Kalkulation beruht auf einer Bodenklasse 3-4, (leicht lösbarer Boden),
Erdreich Klasse ZO (lastenfrei):

- Abtrag des Mutterbodens und seitliches lagern
- Herstellen der Rohplanie

Gründung:

- Stahlbeton-Fundamentplatte nach statischer Berechnung D 25cm auf Wärmedämmung (gemäß Wärmebedarfsberechnung) Verlegung einer PE-Folie auf Kiesschüttung
- Umlaufende Frostschräge bzw. Schotterschüttung gemäß Statik

Außen - und Innenwände: gemäß Planung und statischer Berechnung

- Außenwände von EG bis DG: 36,5 cm Poroton T8 oder T9 (gemäß Wärmebedarfsberechnung)
- Innenwände von EG bis DG: 24,0 cm bis 11,5 cm HLZ (Hohllochziegel) (bzw. KS) oder Ytong Mauerwerk.
- **Balkone optional, gegen Mehrpreis**

Installationswände:

- In den Sanitärräumen werden Trockenbauwände als Vorsatzschale vor Wandhängende WC's hergestellt. Höhe ca.1,25m

Decken:

- Über dem Erdgeschoss und Obergeschoss werden Stahlbetondecken mit glatter Untersicht hergestellt. (Filigrandecken bewehrt mit Aufbeton)
Stärke nach statischer Berechnung, ca. 20cm

D. Zimmermannsarbeiten nach Planung und Statik:

Dachstuhl des Satteldaches und anderen Dachformen, nach Planung und Statik:

- Dachkonstruktion aus Konstruktionsvollholz bzw. Brettschichtholz BSH, (sofern erforderlich)
- Kammergetrocknet. Bemessungen nach statischer Berechnung.
- Giebelwände und Kniestöcke gemäß Statik und Planung.
- Satteldachneigung gemäß Planung und Statik.
- Dachgauben gemäß Planung und Statik

E: Dacheindeckung:

- Ziegeldeckung als Betonziegel Farbe Anthrazit, auf Lattung und Konterlattung.
Verlegen einer diffusionsoffenen Unterspannbahn bzw. Wärmedämmschale D 3,5cm.
Abdichtung und Entlüftungen werden nach Erfordernis und DIN-Vorschrift eingebaut.
- Zwischensparrendämmung ca. D 20cm nach Wärmebedarfsberechnung

F. Blechenerarbeiten:

- Sämtliche Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen werden in Titanzinkblech zur Ausführung gebracht.

G. Außen Fensterbänke:

- Die bodentiefen Fensterelemente erhalten eine Verwahrung aus Titanzinkblech, entlang des unteren Blendrahmens.
- Ansonsten werden an allen Fenstern Aluminium-Fensterbänke mit Beschichtung angebracht.

H. Innenfensterbänke:

- Bei den Fenstern mit Brüstungen werden, ausgenommen in Bad und WC (Fliesen) Innen-Fensterbänke in Marmor bzw. Granit verwendet. Materialpreis bis 150€/m². Brutto.

I. Fenster und Türelemente:

- Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Aluplast Ideal 8000
Farbe außen Anthrazit und innen weiß.
- EG, OG, DG nach Vertragsplanung
- Schiebeelemente und Sonderfenster gegen Mehrpreis
- Fenster und Fensteranlagen bis zu einer max. Breite von 2,00m
- 3- Fach Verglasung. Entsprechend KFW55
- Nasszellen Milchglas
- Elektrische Rollläden

Hauseingangstüre:

Warenwert 2.500 Euro, Brutto

- Farbe Anthrazit außen, innen Weiss
- Türfüllung Aluminium über
- 3-fach Verglasung
- Edelstahl Griffstange ,2 Bolzensicherung (Einbruchschutz)
- Rundrosette aus Edelstahl, Profilzylinder mit Not-und Gefahrenfunktion
- E-öffner

J. Technische Gebäudeausstattung:

J.1 Elektroinstallation:

J.1.1 Allgemeines:

- Die Elektroinstallation wird entsprechend den einschlägigen VDE-Vorschriften erstellt.
- Zentraler Schaltkasten mit Messeinheiten und Hauptsicherung im Technikraum.
- Die gesamte Installation erfolgt unter Putz (ausgenommen Zuleitungen für Schaltschrank und Hauptleitungen der Versorgungswerke.
- Schalter und Dosen in Weiß, Markenfabrikat, Fabrikat Jung, Gira oder gleichwertig.
- Umlaufendes Erdungsband, verzinkt, mit Potentialausgleichsschiene nach VDE-Vorschrift verlegt.
- Sämtliche Brennstellen verstehen sich ohne Leuchten/Lampen.
- Wärmepumpen Anschluss

J.1.2 EG, OG, DG:

Windfang:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose

Gäste WC:

- 2 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen

Küche/Essen:

- 2 Ausschaltung
- 2 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose Kühl-/Gefriergerät
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Steckdose Abzug
- 1 Herdanschluss

Wohnen:

- 2 Ausschaltung
- 1 Ausschaltung für Terrassenbeleuchtung
- 1 Ausschaltung für Terrassensteckdose
- 1 Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Internetanschluss
- 1 Sprechanlage Fabrikat. Siedle (oder vergleichbar) mit 1 Wandsprecher

Treppenhaus:

- Je 1 Wandauslass
- Je 1 Steckdose
- Je 1 Ausschaltung

OG-Flur:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen

OG-Bad:

- 2 Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen

OG-Schlafzimmer:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

OG-Kind:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

OG-Kind:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss

DG-2x Zimmer je:

- 2 Ausschaltung
- 2 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennendose

DG-Bad optional:

- 2 Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen

Technikraum:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- Steckdosen nach Erfordernis

Außenbereich Haustür:

- 1 Aussensprechstelle mit Klingeltaster
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschaltung

Außenbereich:

- 2 Feuchtraumsteckdosen
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschaltung

J.2.Sanitärinstallation:

J.2.1 Allgemeines:

- Im Leistungsumfang sind die vollständigen Rohinstallationsarbeiten für Zu- und Abwasser enthalten
- Die Rohrleitungen werden entsprechend den einschlägigen Verordnungen isoliert und unter Putz verlegt.
- Die sanitären Einrichtungsgegenstände, wie Hebelmischer, Waschbecken, WC's, Brausegarnituren, Badewanne, Dusche und dergleichen werden im Abschnitt "Innenausbau" beschrieben.
- Zur Vorbereitung für die sanitäre Einrichtung werden folgende Leistungen erbracht:

J.2.2 EG,OG gemäß Planung:

Küche:

- 1 Warm - und Kaltwasseranschluss für Spüle
- 1 Lüftungs-Rohinstallation für Dunstabzug

EG-Gäste WC:

- 1 Warm - und Kaltwasseranschluss für Waschbecken
- 1 Unterputzspülkasten für WC

Bad OG:

- 1 Warm- und Kaltwasseranschluss f. Waschbecken
- 1 Warm - und Kaltwasseranschluss f. Dusche und
- 1 Warm - und Kaltwasseranschluss für Badewanne
- 1 Unterputzspülkasten für WC

Bad DG optional:

- 1 Warm- und Kaltwasseranschluss f. Waschbecken
- 1 Warm - und Kaltwasseranschluss f. Dusche
- 1 Unterputzspülkasten für WC

Technikraum:

- 1 Waschmaschinenanschluss mit Zapfhahn
- 1 Schlauchverschraubung und Abfluss
- 1 Trockneranschluß
- Alle anderen Steckdosen für Technik nach Erfordernis

Außenbereich + Dachterrasse:

- Je 1 Außenzapfstelle, frostsicher im Garten und Dachterrasse

Weitere separate Baubeschreibung siehe Sanitärangebot

J.3 Heizungsinstallation:

- Einbau einer Luft – Wasser – Wärmepumpe, Markenfabrikat z.B. Stiebel Eltron, Wolf gemäß Wärmebedarf.
- Eingebaut wird eine Fußbodenheizung mit separater Raumregelung im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoss getrennt nach den Wohnräumen.
- Dimensionierung und Montageorte werden nach Berechnung der Heizungsfachfirma festgelegt. Warmwasserspeicher nach Erfordernis.
- Eventuell gewünschte Wartungsverträge für die Heizungsanlage sind nicht Vertragsinhalt und sind separat abzuschließen.

Weitere separate Beschreibung siehe Heizungsangebot

Be-und Entlüftungsanlage gegen Mehrpreis

PV-Anlage gegen Mehrpreis

J4. Solartechnik (bei Wärmepumpe) nicht erforderlich

K. Innenputzarbeiten EG, OG, DG:

- Die Wände der Nasszellen erhalten einen Kalkzementputz, alle übrigen Innenwände erhalten einen Gipsputz Q2.
- Die Fugen der Fertigteil-Deckenplatten werden Tapezierfertig gespachtelt.

L. Estricharbeiten: Berechnung gemäß KFW55

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss:

- Anhydritestrich (in Feuchträumen Zementestrich) als schwimmender Estrich auf Trittschall-Dämmung.

M. Fassadenbearbeitung:

- Außenputz als Münchner Rauputz, inkl. Anbringen von Eckschienen und Gewebe (Teilflächig). 2 lagig. Grundierung und Oberputz als Rauputz. Silikatputz hell.

N. Innenausbau:

N.1 Dachisolierung des Satteldaches (andere Dachformen) nach KFW55

- Aufdachdämmung (Gutexplatten oder ähnlich) 35mm
Zwischensparrendämmung, wie vor. Untersicht mit Rigips Verkleidung tapezierfähig.

N.2 Bodenbeläge Fliesen (Bad, Gäste-WC, Flur EG, Küche)

Parkett (Schlaf-und Wohnräume, Flur OG)

- Fliesenbelag Materialpreis: € 35,00/m² Händler Bruttopreis inkl. MwSt. mit umlaufendem PVC-Sockel, sofern keine Wandfliesen angrenzen.
- Fliesenformat Wandfliesen bis 30x60, Bodenfliesen bis 60x60.
- Küche bis 5,0m² (Wand)
- Standard Parkettboden mit Trennlage verklebt oder schwimmend verlegt. Materialpreis inkl. Trennlage und Sockel €35,00/m² inkl. MwSt. Händler Bruttopreis.

N.3 Innentreppen

- Treppen von EG bis DG in Stahlbeton (Sichtbeton) mit gemauerter Brüstung und verputzt. Treppengeländer Holz oder Edelstahl/Stahl gegen Mehrpreis.
- Holzbohlen auf dem Trittbereich, stirnseitig verputzt. Materialpreis inkl. Verlegearbeiten pro Treppenlauf (14 Stufen) ca. 3.000,00 € inkl. MwSt.
- Alternativ Fliesenbelag auf Tritt und Stellbereiche Materialpreis inkl. MwSt. 35€/m².

N.5 Wandbehandlung innen

Bad / Gäste-WC mit Dusche / Küche

- Die Sanitärwände, an den WC-und Waschtischbereichen, werden ca.1,60 m hoch gefliest.
- Dusche raumhoch.
- Oberhalb der gefliesten Wände, Spachtelputz.
- Die Badewanne erhält eine Untermauerung mit Gasbeton-Steinen. Diese wird befliest, Materialpreis der Fliesen: € 35,00/m² Händler Bruttopreis inkl. MwSt.
- Deckenstöße gespachtelt und hell gestrichen.

N.6 Innentüren

- Türelemente mit Röhrenspansteg-Einlage in den Wohnräumen. Höhe 2,12m
Fabrikat: CPL-Laminat Türen Appel od. vglb. Farbe weiss oder Buche.
Teilweise Glasausschnitt, nach Wunsch des Bauherrn, gegen Mehrpreis.
- Türgriff-Garnituren ER 28 in Edelstahl/matt (od. vglb.)
Lage und Anzahl der Türen siehe Planung

N.7 Sanitär-Einrichtung

Ausführung Fabrikat Villeroy & Boch Architektura oder gleichwertig

EG-Gäste:

- 1 Handwaschbecken mit ca. 50 cm Breite
- 1 Einhebelmischer verchromt.
- 1 Wand-Tiefspülklosett mit Abdeckplatte und Klosettsitz weiß

OG Hauptbad:

- 1 Waschbecken ca. 60 cm Breite in weiß
- 1 Einhebelmischer verchromt.
- 1 Wand-Tiefspülklosett mit Abdeckplatte und Klosettsitz weiß.
- 1 bodentiefe Dusche ca.1m x 1m, Duschtrennwand in Glas ca.100x200cm oder gemauerte Wand
- 1 Brause-Einhandmischer verchromt
- 1 Brausegarnitur bestehend aus: Handbrause, Brauseschlauch ca. 160cm und Brausestange
- 1 Stahl-Einbauwanne Kaldewei in Weiß, Größe ca. 170x75
- 1 Bade-Einhandmischer verchromt
- 1 Handbrause
- 1 Brauseschlauch 160cm

DG-Duschbad optional:

- 1 Handwaschbecken mit ca. 50 cm Breite
- 1 Einhebelmischer verchromt.
- 1 Wand-Tiefspülklosett mit Abdeckplatte und Klosettsitz weiß
- 1 bodentiefe Dusche ca. 90cm x 90cm, Duschtrennwand in Glas ca.90x200cm oder gemauerte Wand
- 1 Brause-Einhandmischer verchromt

N.8 Decken und Wände EG, OG, DG

- Decken mit Raufaser tapeziert und hell gestrichen. Wände mit Malervlies (Untergrund Q2) und hell gestrichen.

O. Baureinigung:

Der Bau wird Besenrein übergeben

P. Außenanlage:

- Im Außenbereich werden die erforderlichen Auffüllarbeiten durchgeführt und eine Rohplanie hergestellt.
- Die Aufbereitung und Kultivierung des Bodens, sowie die gärtnerische Anlage und Bepflanzung sowie Versickerungsanlagen oder Zisterne sind im Vertragsumfang **nicht** enthalten.
- Pflaster im Eingangsbereich ca. 25m².
- **Eingangsüberdachung gegen Mehrpreis**

Entwässerung:

- Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitungen in PVC-Rohren nach DIN
- Versetzen eines Kontrollschachtes im Außenbereich D 1000

Änderungen

Allgemeine Änderungen, die die Konzeption des Bauwerkes nicht beeinträchtigen und durch Anordnung der Baubehörden oder aus statischen oder konstruktiven Gründen erforderlich sind, bleiben vorbehalten und sind vom Bauherren zu akzeptieren.

Wohnflächen

Die Wohnflächen sind gemäß den geplanten Fertigmaßen ermittelt. In der Bauausführung können, technisch bedingt, geringfügige Abweichungen auftreten.

Q.4 Sonstiges

Notar- und Grundbuchamt Gebühren sowie die Grunderwerbssteuer sind nach der Kostenordnung vom Bauherrn zu tragen und nicht enthalten.

Die Hausanschlusskosten für Zu-und Abwasser, Elektro, Telefon, Medien sind nicht enthalten. Stromverbrauch+Wasserverbrauch sind nicht enthalten, ebenso die Baustromkasten Miete. Für eventuelle Eigenleistungen der Bauherrschaft kann keine Bauleitung übernommen werden. Ebenso wird eine Gewährleistung und Haftung für Eigenleistungen ausgeschlossen.

Auflagen der Baubehörde ist Sache des Bauherren.

Die Planung kann Sonderwünsche beinhalten welche nicht Vertragsgegenstand sind.

Leistungsänderungen sind gesondert zu vergüten (Mehrpreis).

Nicht enthalten sind Leistungen welche nicht aufgeführt und beschrieben sind.
