

Bau- und Leistungsbeschreibung

(Stand 02/2025)

Schlüsselfertiges Bauen – massiv und individuell mit Erfahrung und Kompetenz

1. Allgemeines

Alle Wohnhäuser werden in traditioneller massiver Bauweise errichtet. Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik sowie nach den nachstehend beschriebenen Bauleistungen, die Grundlagen des im Bauwerkvertrag vereinbarten Pauschalpreises sind und facherrecht überwach werden.

Änderungswünsche zum Projekt bzw. zu dieser Bau- und Leistungsbeschreibung können bis zur Bauantragstellung bei Aufrechnung der entsprechenden Mehr- oder Minderkosten berücksichtigt werden.

Es wird der Bauantrag einschließlich der statischen und energetischen Berechnungen und der bauphysikalischen Bauteilnachweise ohne erhöhte Anforderungen (Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz) erstellt. Grundlage ist ein angenommener Lärmpegelbereich II (56 – 60 dB).

Maßgebend für die Errichtung der Häuser sind die genehmigten Baupläne, die statische Berechnung und die Auflagen der Baubehörde. Alle Häuser werden nach dem Gebäudeenergiegesetz GEG 2024 gebaut. Die Luftdichtheit des Gebäudes wird mittels eines baubegleitenden Blower-Door-Testes durch ein unabhängiges Ingenieurbüro nachgewiesen. Die Bauausführung erfolgt innerhalb einer Frist von 7 Monaten für Einfamilienhäuser ohne Keller bzw. 8 Monaten für Häuser mit Einliegerwohnung oder mit Keller (zuzüglich je 2 Kalenderwochen für Fassaden-Verklammerung, Fassaden-Wärmedämmverbundsystem, Garagen, Stadtvillen und für Ein-, An- oder Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Erker, Balkone, Gärten, Überdachungen). Erfolgt die Bauausführung während der Monate Dezember bis Februar kann sich die Bauzeit um weitere zwei Monate verlängern. Diese Frist beginnt 8 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung und Vorlage der Baufreiheit.

Bei Änderungen und individueller Planung kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Zusammenwirken mehrerer Faktoren die Kriterien des energetischen Standards zum Teil nur mit zusätzlichen Maßnahmen erreicht werden können (z.B. keine Süd-Ausrichtung, Umpianung von Fenstern und/oder Bädern, Sprossenfenstern, Zirkulationsleistung u.s.w.). Nach Vorlage des Wärmeschutznachweises ermittelt der AN den Umfang der ggf. erforderlichen Zusatz- oder Gegenmaßnahmen und unterbreitet dem AG dafür ein entsprechendes Angebot. Der AG kann auf dieser Grundlage entscheiden, ggf. welche und ob diese Zusatzmaßnahmen durch den AN oder in Eigenleistung ausgeführt werden sollen. Gleiches gilt, sollten die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nicht erfüllt sein.

Die Prüfgebühren der Behörden, ggf. auch eines Prüfstäters, sind nicht im Pauschalpreis enthalten. Baustrom- und Bauwasseranschlusskosten (Drehstrom 230/400 V, 32 A und ¼ Zoll Anschluss, Mindestdruck 5 bar) sowie die Hausanschlusskosten (z.B. für Schmutz- und Regenwasser, Wasser, Strom (Drehstrom mit 230/400 V und 50 Hz im TN-System), Gas usw., die Kosten eines Baugrundgutachtens, ggf. einer Baustraße und/oder einer Baustelleneinfahrt, eines Verdichtungsachsweges, einer Druckprüfung der Grundleitung und einer eventuellen Grundwasserhaltung oder -senkung trägt der AG, ebenso die Abnahmegerühren des Schornsteinfegers und Kosten für behördlich geforderte Nachweise und Erklärungen zum Bauantrag bzw. zur Baufertigstellung sowie die Baustrom-, Heiz-/Aufheiz- und Bauwasseranschlusskosten.

2. Baustelleneinrichtung

Die erforderliche Baustelleneinrichtung für die vereinbarten Bauleistungen wird gestellt. Dazu gehört auch die Erstellung des Schnurgerüstes nach der Grobabsteckung durch den Vermesser. Eine Baustellensicherung (Bauzaun) gehört jedoch nicht zum Leistungsumfang des AN.

Der AG gewährleistet Baufreiheit der Baustelle und eine ungehinderte Zufahrtsmöglichkeit über eine entsprechend breite und befestigte Zufahrt auf das Baugrundstück für bis zu 40 t schwere Fahrzeuge.

Des Weiteren müssen ein Materiallagerplatz, ein Aufstellplatz für das Baustellen-WC und ein Lagerplatz für den Erdaushub vorhanden sein.

Anfallender Bauschutz auf dem Grundstück bzw. auf der Baustelle durch die vom AN ausgeführten Leistungen wird beseitigt und fachgerecht entsorgt.

3. Erarbeiten

Ausgehend von einem baureifen, ebenen, gefällefreien und von Hindernissen wie Baumbeständen, Altlasten, Findlinge usw. freigemachten Grundstück mit einem nicht kontaminierten Boden der Bodenklasse 2 - 5 im Bereich der Gründung mit einem maximalen Höchstgründungswasserstand von 1 m unter der gepflanzten Bodenplatte, mit einer Tragfähigkeit des Baugrundes mit einem Sohldruck von mindestens 200 kN/m² (entspricht Sohldruckstand von mindestens 280 kN/m²) sowie einer Durchlässigkeit des Baugrundes von $\leq 10^{-4}$ m/s in ausreichender Tiefe wird der Mutterboden (Bodenklasse 1) im Bereich des Baukörpers in Baugrube wird mit verdichtungsfähigem Füllmaterial bis zu einer Höhe von ca. 30 cm aufgefüllt und fachgerecht verdichtet. Die Fundamentgräben für die Streifenfundamente werden ausgehoben.

Bei Ausföhrung mit Keller werden die Arbeitsräume mit dem vorhandenen Boden bis Oberkante des vorhandenen Terrain verfüllt, sofern dieser dafür geeignet ist.

Kosten notwendiger Mehraufwendungen für Erdarbeiten über 30 cm Stärke (Aushub, Verfüllung) und für notwendige Geländeauffüllungen auf die in der Baugenehmigung festgelegte Höhe sowie für notwendige statische Abweichungen, die sich aus dem Bodengutachten ergeben, trägt der AG. Das gilt auch für eine gegebenenfalls erforderliche Abfuhr des überschüssigen Bodenaushubes, eine Ringdrainage sowie für notwendige Hebeanlagen und Rückstaueverschlüsse.

Bei der späteren Geländeregulierung hat der AG dafür Sorge zu tragen, dass das gemäß Bauantrag genehmigte Geländehöhenniveau mit einem Gefälle vom Haus weg angelegt wird, damit sich kein aufstauendes Sickerwasser am Sockel bilden kann und, wenn notwendig (z.B. bei bindigen Böden), eine Drainage vorhanden ist.

4. Fundament und Sohlplatte

Die frostfreie Gründung erfolgt als Flachgründung mittels Streifenfundamenten aus Beton C25/30 gemäß statischer Berechnung und 15 cm starker, konstruktiv bewehrter Bodenplatte mit einer Lage Bewehrungsmatte Q 188 A aus Beton C25/30 auf Sauberkeitsschicht aus Delta MS-Noppenbahn. Die Höhenlage der Oberkante der Bodenplatte liegt im Mittel etwa 15 cm über der Höhe des ursprünglichen Terrains. Ein Fundament der verzinktem Bandstahl mit Anschlussfahne für den Potentialausgleich im Haus nach VDE-Vorschrift wird umlaufend in das Fundament eingebaut (keine äußere Blitzschutzanlage). Die Ausföhrung der Bodenplatte entspricht dem Lastfall "Bodenfeuchte" und die Abdichtung erfolgt nach DIN 18533-1 gemäß der Wassereiwirkungsklasse W1.1-E.

Die Grundleitung aus K $\ddot{u}$ g-Rohr DN100 (orange) einschl. aller Form- und Verbindungsstücke wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten unterhalb der Sohlplatte verlegt und jeweils auf kürzestem Weg bis Außenkante Fundament geföhrt. Im HWR erfolgt die Verlegung einer 4-Fach-Mehrsparthenausföhrung an der Außenwand (Rohrlänge 3 m) für die Erstellung der Hausanschlüsse durch die jeweiligen Versorger.

5. Außenwände

Putzfassade:

Außenwände 36,5 cm Porenbeton

- Armierung mit Glasfasergewebe auf Mauerwerk (dünnschichtiges Außenputzsystem)
- mineralischer Strukturputz als Scheibenoberputz, 2 oder 3 mm Körnung, weiß oder farbig (PG I – II), gemäß Putznorm DIN 18550-2 beeinträchtigten vereinzelte Haarrisse den technischen Wert des Putzes nicht und sind kein Mangel
- Endanstrich auf Silikatbasis, weiß oder farbig (PG I – II)
- Sockelputz mit Buntsteinputz als Oberputz oder Farbansrich bis 30 cm über geplantem Gelände

Verblendfassade:

Außenwände 41,0 cm als zweischaliges Mauerwerk

- Hintermauerwerk 17,5 cm Kalksandstein
- 12 cm Kerndämmung
- 11,5 cm Verblendstein NF nach Wahl des Auftraggebers

Die Außenverblendung erfolgt mit Vornauverziegeln bis € 650,00 brutto je 1000 Stk. mit nachträglicher zementgrauer Verfugung.

Die Ausführung der Stürze, Unterzüge, Ringanker und Drempeel erfolgt nach Angaben der Statik. Die fertige Drempeelhöhe beträgt innen ca. 82 cm (außer Bungalow-Haustypen und Stadtvillen).

Die Außen- und Innenwände werden durch mindestens eine waagerechte Abdichtung (Querschnittsabdichtung) gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Die vom Boden berührten Außenflächen der Umfassungswände werden zusätzlich gegen seitliche Feuchtigkeit abgedichtet.

Die lichte Raumhöhe beträgt mindestens 2,50 m (Rohbauhöhe 2,76 m).

6. Innenwände

Die Innenwände werden in erforderlichen Stärken gemäß statischer Berechnung aus Kalksandstein hergestellt. Bei Ausführung als Doppelhaushälfte wird die Haustrennwand als zweischalige Massivwand aus Kalksandstein mit dazwischen liegender Dämmung ausgeführt.

7. Innenputz

Der Innenputz wird als tapezierfähiger (aber nicht streichfähiger) Maschinenengipsputz in der Qualität Q2 an den Massivwänden im Erd- und Dachgeschoss ausgeführt, einschließlich aller Leibungen der Außenwände und erforderlicher Eckschuttschienen. Gemäß Putznorm DIN 18550-2 beeinträchtigten vereinzelte Haarrisse den technischen Wert des Putzes nicht und sind kein Mangel.

8. Erdgeschossdecke

Es wird eine Stahlbetondecke als Füllgrandecke mit einer Ortbetonenschicht gemäß statischer Berechnung eingebaut (ausgenommen sind Bungalow-Haustypen und OG-Decken von Stadtvillen). Diese Decke ist unterseitig tapezierfähig. Die Deckenfugen werden verfüllt und tapezierfähig gespachtelt.

9. Estricharbeiten

Die Fußböden erhalten einen schwimmenden Estrich auf einer trittfesten Wärmedämmung im Erdgeschoss bzw. auf einer trittfesten Wärme- und Trittschalldämmung im Dachgeschoss auf Estrichfolie mit umlaufendem Randdämmstreifen. Die Stärke wird entsprechend den Festlegungen im Wärmebedarfsnachweis ausgeführt.

10. Dachstuhl

Der Dachstuhl wird als 45° Pfetten- oder Kehlsparrendach aus technisch getrocknetem Konstruktionsvollholz FI/TA NSI gemäß den statischen Erfordernissen und den Lastenannahmen nach der DIN 1055 und einer zusätzlichen Solarlast von 0,15 kN/m² hergestellt. Bei Bungalow-Haustypen und Stadtwillen wird eine nicht ausbaufähige 23° Walmdachbinderkonstruktion eingebaut. Die Anforderungen an den baulich konstruktiven Holzschutz werden gemäß DIN 68800 erfüllt. Auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers kann gegen Aufpreis zusätzlich eine Imprägnierung der Holzteile erfolgen.

Die Verschalung der Dachüberstände erfolgt mit Profilbretern aus Fichte/Tanne, einseitig gehobelt und mit Lasur- oder Deckfarbe, farblich nach Wahl des Auftraggebers endbehandelt. Die Ausführung im Traufbereich erfolgt als Traufkasten. Die Dachüberstände betragen an der Traufe ca. 75 cm und am Giebel ca. 30 cm. Bei Bungalow-Haustypen und Stadtwillen beträgt der Dachüberstand ca. 61 cm (außer „Olga“ und „Irina“, ca. 40 cm).

11. Dachdeckung und Dachklempnerarbeiten

Das Dach erhält eine diffusionsoffene Unterdeckbahn einschließlich Konter- und Dachlattung. Die Dachendeckung erfolgt nach Wahl des Auftraggebers mit Tonziegeln Fabrikat Nelskamp (Nibra F10PRO) in den Farben altschwarz, schwarz matt, anthrazitgrau oder rot engobiert oder mit Betondachsteinen Fabrikat Nelskamp (Finkenberger Pflanne oder Sigma Pflanne) in den Farben schwarz, granit, kupferbraun, ziegelrot oder bordeauxrot (Herstellergarantie 30 Jahre).

Es werden Dachflächenfenster vom Typ Velux GGL 2070 oder 3070 Thermo MK06 (78 x 118 cm) zwischen den Sparren bzw. Bindern eingebaut, wenn diese laut Vertrag/Bauzeichnung vorgesehen sind. Dachflächenfenster-Rolläden oder Schneefanggitter sind gegen Aufpreis möglich.

Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde vorgehängte Dachrinnen und runde Fallrohre aus Titan-Zinkblech. Die Fallrohre werden bis zur Sockelhöhe geführt. Standrohre und Anschlüsse an die Regenwasserleitung sind vom Auftraggeber zu erbringen.

12. Trockenbauarbeiten

Die Dachsparren und Decken im ausgebauten Dachgeschoss sowie die Decken der Bungalow-Haustypen und OG-Decken der Stadtwillen werden wie folgt verkleidet:

- Wärmedämmung (Stärke entsprechend Energiebedarfsberechnung)
- Sperrung mit Dampfbremssfolie
- Sparschalung
- Gipskartonplatten 12,5 mm, Fugen tapezierfähig gespachtelt

Die Vorwandinstallationen für die WC's und Waschtische werden mit einer Vorsatzschale aus imprägnierten Gipskartonplatten 12,5 mm doppelt beplankt. Sichtbare Versorgungsleitungen in Wohnräumen und in den Bädern werden mit Abkantung versehen und mit Gipskartonplatten 12,5 mm verkleidet, Fugen tapezierfähig gespachtelt.

Zum Begehen des Spitz- bzw. nicht ausgebauten Dachbodens wird eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe, ca. 1,20 m x 0,60 m, ohne Geländer zwischen den Kehlbalken bzw. Unterurten eingebaut.

13. Fenster und Fensterbänke

Es werden weiße Kunststofffenster mit Drehkippbeschlag, 6-Kammer-System, zwei Pilzkopfverriegelungen, einer Aushebelicherung und mit 3-fach Wärmeschutzglas (Argon) 4 - 12 - 4 - 12 - 4, Ug 0,6 eingebaut. Die äußere Abdichtung erfolgt mit diffusionsoffenem Kompressionsband, die innere Abdichtung erfolgt mit diffusionsgeschlussem Dichtband und die Zwischenebene wird mit Montageschaum abgedichtet. Fenster bis zu einer Breite von 1,40 m sind einflügelig, breitere Fenster sind mehrflügelig.

Die Innenfensterbänke aus Naturstein sind ca. 2 cm stark und werden bis 23 cm Breite eingebaut. Im Bad und im Gäste-WC werden die Fensterbänke gefliest, wenn im Bereich des Fensters Wandfliesen vorgesehen sind. Bei bodentiefen Fensterelementen zu Terrassen oder Balkonen und bei Dachflächenfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut.

Die Außenfensterbänke werden nach Wahl des Auftraggebers aus eloxiertem Aluminium, weiß oder naturfarben oder aus ca. 3 cm starken, polierten Naturstein (ohne seitliche Regenrinnen) Rosa Beta, Perlato Appia, Bianco Sardo, Serrizzo oder Rosa Porrimo bis 21 cm Breite eingebaut. Bei Verblendenaußenwerk werden die Außenfensterbänke als geeignete Rolllschicht ausgeführt. Bei bodentiefen Fensterelementen zu Terrassen oder Balkonen werden keine Fensterbänke eingebaut. Bodentiefe Fensterelemente in oberen Geschossen sind mit einem feststehendem Unterlicht FOF mit VSG-Verglasung als Absturzicherung ausgestattet.

14. Hauseingangstür

Es wird eine weiße Kunststoffhauseingangstür mit umlaufender Lippendichtung, verstärktem Stahlrahmen im Flügel und Blendrahmen, einer thermisch getrennten Haustürschwelle, drei schweren Türbändern und einem 3-fach Automatikschloss, selbstverriegelnd, für Profilylinder mit 6 Schlüsseln und mit Not- und Gefahrenfunktion sowie mit wärmegeämmter Türfüllung, verschiedene Modelle wählbar, und mit Griff (innen Drückergarnitur Alu weiß, außen Stoßgriff Edelstahl) eingebaut.

15. Innentüren

Die Innentüren werden als einflügelige, glatte Normtüren NT-DA mit Röhrenspanntegeeinlage, mit CPL-Oberfläche in verschiedenen Farben wählbar und jeweils mit passender Holzumfassungszarge, Türlatt-Außenmaße 610/735/860 x 1985 mm, eingebaut und erhalten ein Buntbart-Türschloss sowie eine Rosetten-Drückergarnitur, Edelstahl matt (Fabrikat Schössmetall Thea, Anna, Ute, Kurt, Iseo II oder Paula).

16. Treppen

Bei ausgebautem Dachgeschoss wird vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss eine offene Massivholz-Systemtreppe aus Buche parkettverleimt naturnunt mit einseitigem Rundstabgeländer, furnierter Deckenrandverkleidung und mit erforderlichem Brüstungsgeländer eingebaut.

17. Fliesenarbeiten

Fußbodenfliesen werden in der Küche, in der Diele im Erdgeschoss, im Bad und im Gäste WC sowie im HWR rechtwinklig im Kreuzverband verlegt. In der Küche, in der Diele und im HWR wird umlaufend ein Sockel (Zuschnitt aus Bodenfliesen) verlegt, im Bad und GWC nur in Bereichen von nicht gefliesten Wandflächen. Wandfliesen werden im Bad und an den Wannenträgern, insgesamt bis zu 15 m² und im Gäste-WC, insgesamt bis zu 5 m² rechtwinklig verlegt. In der Küche ist ein Fliesenpiegel über der Arbeitsfläche von insgesamt bis zu 4 m² vorgesehen. Werden Flächen z.B. im Bad nicht vollständig benötigt, können diese im Gäste-WC oder in der Küche oder umgekehrt verwendet werden.

Installiert wird eine moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Splitbauweise, Fabrikat DAIKIN Altherma 3 R W oder gleichwertig, mit witterungsabhängiger Temperaturregelung, Außengerät wandhängend direkt gegenüber der Inneneinheit an der Fassade. Ein größerer Zählerschrank für einen zweiten Zählerplatz für einen separaten Wärmepumpentarif und Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzhautbe) sind auf Wunsch bzw. bei Erfordernis gegen Aufpreis möglich.

20. Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

Alle Sanitärobjekte werden mit zeitlos schönen, verchromten Einhebelmischbatterien Fabrikat Grohe Eurosmart ausgestattet. Die Wannen- und Duscharmaturen werden Aufputz montiert und sind jeweils mit Brausesets Fabrikat Grohe Tempesta 100 mit Handbrausehafter bzw. mit Brausestange ausgerüstet. Als Installationssystem für das Wand-WC kommt das Fabrikat Grohe Rapid SL mit weißer Betätigungsplatte Skate Air zum Einsatz.

Fabrikat der Sanitärobjekte:

- Waschtisch und WC: DURAVIT D-Code, weiß
- Badewanne: Kaldewei Saniform plus, weiß, 41 cm Innentiefe
- Duschwanne: Kaldewei Sanidusch, weiß, 14 cm Innentiefe
- Duschverkleidung: RAVAK

1 vorwandmontierter Waschtisch ca. 55 cm breit, 1 vorwandmontiertes Tiefspül-WC mit Kunststoffsit.

Gäste – WC

1 Stahl-Badewanne ca. 170 x 75 cm und 1 Stahl-Duschwanne 90 x 90 cm mit 2-teil. Gleittrittreckeinstieg in Kunstglas, Profile weiß, jeweils in wärmedämmenden Wannenträgern, oder 1 bodengleich geflieste Dusch 90 x 90 cm mit mittigem Ablauf mit Schlitzrost, ohne Duschabtrennung, 1 vorwandmontierter Waschtisch ca. 65 cm breit und 1 vorwandmontiertes Tiefspül-WC mit Kunststoffsit.

Bad

19. Sanitärobjekte

Die Installation im Hauswirtschaftsraum und in der Küche erfolgt Aufputz. Eingebaut werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine sowie ein verchromtes Eckventil für die Spüle und ein Kombiventil für den Geschirrspüleranschluss. Außerdem wird eine frostsichere Außenzapfstelle DN 15 an der Außenwand im Bereich Hauswirtschaftsraum installiert. Sanitärobjekten sowie zum Warmwassererzeuger. Sie wird in Kunststoff ausgeführt.

Die Kunststoff-Abflusseinleitungen werden von den Objekten auf kürzestem Weg an die Grundleitungsanschlüsse oberhalb der Bodenplatte angeschlossen und über das Dach entlüftet. Die Installation der Wasserleitungen erfolgt ab Wasserezähler inkl. eines Wasserfilters und erforderlichenfalls Druckminderers im HWR zu allen

18. Sanitärinstallation

Der Materialpreis für die Fliesen beträgt bis zu 25,00 € brutto/m². Alle Wand- und Bodenfliesen können aus einem breiten Angebot ausgewählt werden. Natursteinfliesen, Sonderformate (größer 30 x 60 cm oder kleiner 10 x 10 cm), Bordüren, Dekore, Diagonalverlegung, Bodenfliesen an Wänden usw. sind gegen Aufpreis möglich. Spritzwassergefährdete Bereiche werden unter den Fliesen zusätzlich abgedichtet. Die Verfügung im Fußbodenbereich erfolgt im Farbton grau und im Wandbereich im Farbton silbergrau. Der Eckschutz erfolgt mit Jolly-P-BW (Kunststoff brillantweiß) und die Arbeitsfugen werden mit Silikonmaterial im Farbton grau verschlossen (Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen). Andere Farben sind gegen Aufpreis möglich.

Die Verteilung der Wärme erfolgt etagenweise mittels Heizkreisverteiler im Aufputzschrank im Bereich der Flure in eine Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer ggf. im Flur im DG bzw. OG), die raumweise über weiße Aufputz-Temperaturregler gesteuert wird. Im Bad ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper für eine normgerechte Raumtemperierung vorgesehen, der im Fußbodenheizungssystem integriert wird.

Die Warmwasserbereitung wird über einen Standspeicher gewährleistet. Aus Gründen der Energieeinsparung ist keine Warmwasserzirkulation vorgesehen. Aus Komfortgründen kann eine Warmwasserzirkulation trotzdem erforderlich sein, um an den jeweiligen Entnahmestellen keine Wartezeit auf Warmwasser in Abhängigkeit der Entfernung zum Warmwasserspeicher zu haben, und ist gegen Aufpreis möglich.

21. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt und umfasst alle Installationen ab Hausanschluss im Hauswirtschaftsraum einschl. Überspannungsschutz. Der Zählerschrank wird mit den erforderlichen Sicherungsautomaten im Hauswirtschaftsraum montiert. Eingebaut werden weiße Schalter und Schukosteckdosen.

Ausstattung jeweils wie folgt:

Wohnzimmer:	2 Schalter mit je 1 Deckenauslass, 7 Steckdosen
Küche:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 9 Steckdosen, 1 Elektroherdanschluss
Schlafzimmer:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen
Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 4 Steckdosen
Bad:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass, 2 Steckdosen
Gäste-WC:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
HWR/Abstellraum/Ankleide:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
Windfang:	1 Schalter mit 1 Deckenauslass
Diele:	2 Schalter mit 1 Deckenauslass, 1 Steckdose
Flur mit Treppenaufgang:	2 Schalter mit 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass, 2 Steckdosen
Hauseingang:	1 Schalter im Haus mit 1 Außenwandauslass

22. Kaminschornstein (Option)

Unter Beachtung des BImSchG kann ein 1-züg. Schornstein mit raumluftunabhängiger Betriebsweise, einem Rauchrohranschluss und einer Putztür eingebaut werden. Der Schornsteinkopf wird farblich passend zum Dachstein mit Schindeln (anthrazit aus Schiefer, andere Farben aus Eternit) verkleidet. Für den Schornsteinfeger sind im Spitzboden- bzw. Dachbereich ein Laufsteig zum Universal-Dachausstieg und auf dem Dach ein 80 cm langes Standrost vorgesehen. Die Anmeldung der Feuerungsanlage spätestens im Rohbau beim zuständigen Schornsteinfeger obliegt dem Ag. Auflagen, die sich aus geltendem BImSchG (z.B. Schornsteinkopferhöhung) oder Vorgaben des Bezirksschornsteinfegermeisters (z.B. weiterer Standrost oder Tritte) ergeben, sind gesondert zu vereinbaren. Dies gilt auch bei unzureichend wirksamer Rauchrohrhöhe und für eine ggf. notwendige Abluftsteuerung der Küchenabluft.

23. Fensterrollläden (Option)

Es werden wärmegeädmete Rollladenkästen nach ENFV eingebaut (außer Rundbogen-, Schrägelemente- und Dachgäuben- und Dachfenster). Die Lamellen bestehen aus Kunststoffprofilen (oder gegen Aufpreis aus Aluminiumprofilen), stabile Ausführung mit 55 mm Deckbreite und Doppelkammer in verschiedenen Farben und werden über sichtbare, am Fensterrahmen montierte Gurtwickler betrieben. Gegen Aufpreis sind auch Gurtwickler im Mauerwerk sowie Antriebe mit Kurbelstange oder Elektromotor, schalter- oder funkbetrieben, möglich.

24. Einliegerwohnung (Option)

Bei Häusern mit Einliegerwohnung ist diese durch eine Wohnungstrennwand und eine Wohnungseingangstür in sich abgeschlossenen. Die Ausstattung der Räumlichkeiten erfolgt wie zuvor beschrieben. Zusätzlich werden ein Elektrostromkreisverteiler mit Zwischenmessung, ein Wärmemengenzähler sowie ein Warmwasser- und ein Kaltwasserzähler zur separaten Abrechnung des Verbrauches eingebaut.

25. Keller (Option)

Der Keller ist für eine untergeordnete Nutzung konzipiert. Sollten besondere Nutzungsanforderungen wie z.B. Wohn- oder Hobbyräume oder Sauna gewünscht werden, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die gesondert zu vereinbaren sind. Wenn sich der HWR im Keller befindet, werden anstelle der Leerrohrverlegung für die Hausanschlussmedien vom HWR bis Außenkante Fundament bis zu zwei Wanddurchführungen mittels Futterrohr von 200 mm bzw. 100 mm Durchmesser für einen bauseitigen Mehrspartenhausanschluss und ggf. für die Hausentwässerung mit entsprechenden bauseitigen Dichteinsätzen in der Kelleraußenwand hergestellt.

Variante 1: Fertigkeller gemauert

Der Baugrund muss der Bodenklasse 2-4 entsprechen und eine Bodenpressung von mindestens 200 kN/m² sowie ein Steifemodul von mindestens 60 mN/m² aufweisen. Weichen die örtlichen Bodenverhältnisse bzw. die Bodenklasse von den obigen Werten ab, sind zusätzliche Maßnahmen gegen entsprechenden Aufpreis erforderlich. Dies gilt auch bei Ausföhrungen in Erdbebenzonen, in Bergsenkungsgeländen, bei Antreffen von Flieössanden oder erhöhtem Grundwasserstand. Die frostfreie Gründung der Fundamentplatte ist erreicht, wenn die Kelleraußenwände im Normalfall mindestens 80 cm hoch mit geeigneter Erde angefüllt werden. Der höchste Grundwasserstand darf maximal 50 cm unter der Gründungssohle liegen. Das Freilegen und Schließen der Aussparungen und Öffnungen ist nicht im Preis enthalten. Die Baugrube wird mit dem erforderlichen Arbeitsraum ausgehoben und der Erdaushub auf dem Grundstück gelagert. Die Ausführung der Sohlplatte entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Außenwände (36,5 cm) und die Innenwände werden gemäß statischer Berechnung aus Porenbeton hergestellt. Die lichte Raumhöhe beträgt 2,30 m.

Die Abdichtung erfolgt gemäß DIN 18533 gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser der Wassereinflussklasse W1.1-E. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit erhalten die Außenwände eine horizontale Sperrung und die erdbereührenden Außenwandflächen gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser eine elastische Bitumenabdichtung mit einer 8 cm starken Perimeterdämmung. Im Bereich Außenwand und Kellersohlplatte wird eine Hohlkehle angelegt.

Auf das Kellergeschoss erfolgt die Verlegung einer Stahlbetondecke als Filigrandecke mit einer Ortbeton-schicht gemäß statischer Berechnung. Der Fußboden erhält einen schwimmenden Estrich auf einer trittfesten Wärmedämmung. Die Ausführung des Innenputzes erfolgt als Kalk-Zementputz. Die Fenster werden jeweils mit einem Lichtschacht aus Glasfaserverstärktem Kunststoff einschließlich erforderlichem Aufsatz mit Rost eingebaut. Des Weiteren erfolgt der Ausbau mit Innentüren, einer Treppe zum Erdgeschoss sowie der Elektroinstallation (je Kellerraum 1 Schalter mit 1 Deckenauslass und 1 Steckdose) und einer Fußbodenheizung im Flur.

Variante 2: Rohbaukeller gemauert

Die Ausführung erfolgt wie Variante 1, jedoch ohne Innenputz, Estrich, Innentüren, Elektroinstallation und Heizung.

Hinweis:

Bei Vorliegen von drückendem Wasser (Schichtenwasser) oder Grundwasser im Bereich der erdbereührenden Flächen bzw. höher als 50 cm unter der Kellersohle muss die Ausführung des Kellers z.B. als Betonfertigteilkeller mit entsprechender Abdichtung gegen drückendes Wasser und Bodenplattenverstärkung auf 25 cm, Einsatz von WU-Beton und erhöhtem Bewehrungsgrad bis 24 kg/m² gegen entsprechenden Aufpreis erfolgen. Bei dieser Abdichtung kann der Keller bis max. 1,40 m von der UK der Bodenplatte im drückenden Wasser stehen. Darüber hinaus gehende Maßnahmen wie z.B. druckwasserdichte Lichtschächte, Auftriebsicherung, Bodenplattenverstärkung, Betonzusätze bei aggressiven Wässern usw. sind gesondert zu vereinbaren.

26. Garage am Haus (Option)

Die Ausführung der Erdarbeiten, des Fundamentes und der Sohlplatte erfolgen laut Bau- und Leistungsbeschreibung.

Das Mauerwerk wird folgendermaßen hergestellt:

Putzfassade:

Außenwände 20 cm aus Kalksandstein

- Armierung mit Glasfasergewebe (dünn-schichtiges Außenputzsystem)
- mineralischer Struktuputz als Scheibenoberputz, 2 oder 3 mm Körnung, weiß oder farbig (PG I – II), gemäß Putznorm DIN 18550-2 beeinträchtigten vereinzelt Haarrisse den technischen Wert des Putzes nicht und sind kein Mangel
- Endanstrich auf Silikatbasis, weiß oder farbig (PG I – II)
- Sockelputz mit Buntsteinputz als Oberputz oder Farb-anstrich bis 30 cm über gepflantem Gelände

Verblendsassade:

Außenwände als zweischaliges Mauerwerk

- Hintermauerwerk nach Angaben der Statik 11,5 oder 17,5 cm aus Kalksandstein
- 11,5 cm Verblendstein NF nach Wahl des Auftraggebers

Das Dach wird als ungedämmtes Flachdach, bestehend aus vollflächiger Dachschalung auf Deckenbalken, von innen sichtbar, zweilagiger Abdichtung mit Bitumenabdichtungsbahn und umlaufender Windfeder aus Zinkblech bzw. Kapelle an der Wohnhauswand, hergestellt.

Die Ausführung des Innenputzes erfolgt als Kalk-Zementputz. Es werden ein Schwingtor (bei Doppelargaren zwei) aus Stahlblech, gesickt, ungedämmt, weiß, in der Größe 2,50 m x 2,125 m und ein Fenster (bei Doppelargaren zwei), weiß, bis Größe 1,01 x 1,26 m eingebaut. Die Elektroinstallation umfasst 1 Schalter mit 1 Deckenauslass und 1 Steckdose. Auf Wunsch ist der Einbau von Estrich und eine Deckendämmung und/oder Deckenverkleidung gegen Aufpreis möglich.

27. Malerarbeiten (Option)

Maler- (Acrylfugen, Tapezier-, Spachtel-, Streicharbeiten) und Bodenbelagsarbeiten (Vinyl-, Teppich-, Laminat-, Parkettbelagsarbeiten) gehören nicht zum Leistungsumfang.

28. Lüftung (Option)

Zur Einhaltung der Vorgaben zum Mindestluftwechsel empfehlen wir grundsätzlich den Einbau einer Lüftungsanlage, insbesondere bei Effizienzhäusern. Sollte aus persönlichen Gründen des Auftraggebers trotz dringender Empfehlung auf eine Lüftungsanlage verzichtet werden, verpflichtet sich der Auftraggeber zur täglichen Durchführung einer mehrmaligen manuellen Stoßlüftung in allen Räumen, um neben der Frischluftzufuhr auch die feuchte Luft, die u.a. für eine Schimmelpilzbildung verantwortlich ist, abzuführen und so den Bauteenschutz sowie hygienische und gesundheitliche Erfordernisse zu gewährleisten.

29. Photovoltaikanlage (Option)

Die Installation einer Photovoltaikanlage gehört nicht zum Leistungsumfang. Auf die Pflicht des Auftraggebers in Berlin zur Installation und Betrieb einer Photovoltaikanlage, die mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedeckt, wird hingewiesen.

Änderungen, Ergänzungen, Zusatzausstattungen und sonstige Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung werden in einer

„Besonderen Vereinbarung“ (Anlage 1 zum Bauvertrag)

festgelegt. Weitere Änderungen, Ergänzungen, Zusatzausstattungen, Eigenleistungen und sonstige Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und dieser Bau- und Leistungsbeschreibung ist diese Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebend, wenn nichts anderes vereinbart wurde.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung wird in vorstehender Form nach Unterzeichnung Vertragsbestandteil (Anlage 3 zum Bauvertrag).

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Auftragnehmer