

## **Bau- und Leistungsbeschreibung Ohne KG**

---

### **A. Grundlage:**

- Die Baubeschreibung wurde auf der Basis der beiliegenden Entwurfspläne vom \_\_\_\_\_.2024 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, (leichtlösbarer Boden).  
Erdreich Klasse ZO (lastenfrei):

- Abtrag des Mutterbodens und seitliches lagern
- Abfuhr und Entsorgung des überschüssigen Erdreiches
- Herstellen der Rohplanie

### **Gründung**

- Stahlbeton-Fundamentplatte nach statischer Berechnung D 25cm auf Wärmedämmung (gemäß Wärmebedarfsberechnung) Verlegung einer PE-Folie
- Schottertragschicht D 25cm unter Bodenplatte, bzw. 5cm Magerbeton als Sauberkeitsschicht

#### Außen - und Innenwände: gemäß Planung und statischer Berechnung

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

#### Installationswände:

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

#### Decken:

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

### **D. Flachdacharbeiten nach Planung und Statik:**

- Flachdach nach Planung und Statik:
- Die Dachkonstruktion ist Ausführung Standard KFW55
- Flachdachkonstruktion bestehend aus Stahlbetondecke gemäß Statik
- Umlaufende Attika. E. Abdichtung – und Wärmedämmarbeiten des Flachdaches
- Flachdachabdichtung und Wärmedämmung nach KFW55
- Ausführung nach den allgemeinen Flachdachrichtlinien, Stand der Technik und den einschlägigen DIN-Normen.
- Entwässerung mittels Dachgullis

### **D. Zimmermannsarbeiten bei Satteldach nach Planung und Statik:**

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

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

### **E: Dacheindeckung bei Satteldach:**

- Ziegeldeckung als Betonziegel Farbe Anthrazit (Angabe Bauamt), auf Lattung und Konterlattung. Verlegen einer diffusionsoffenen Unterspannbahn bzw. Wärmedämmschale D 3,5cm. Abdichtung und Entlüftungen werden nach Erfordernis und DIN-Vorschrift eingebaut.

### **F. Blechnerarbeiten:**

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

## **G. Aussenfensterbänke:**

- 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, Naturstein Fensterbänke verwendet. Materialpreis bis 150€/m<sup>2</sup>. Brutto.

## **I. Fenster und Türelemente:**

- Kunststofffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, Aluplast Ideal 8000 Farbe außen Anthrazit und innen weiß.
- EG, OG 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.
- Anschluss der Wärmepumpe

## **J.1.2 EG, OG:**

### **Flur/Garderobe:**

- 2 Ausschaltung
- 2 Deckenauslass
- 2 Steckdosen

### **Gäste WC:**

- 2 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Rollladenanschluss mit Schalter

### **Abstell/HWR:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Rollladenanschluss mit Schalter

### **Kochen:**

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

### **Essen:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 2 Rollladenanschlüsse mit Schalter

### **Wohnen:**

- 2 Ausschaltung
- 1 Ausschaltung für Terrassenbeleuchtung
- 1 Ausschaltung für Terrassensteckdose
- 1 Deckenauslass
- 6 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennenanschlussdose

- 1 Telefonanschlussdose
- 1 LAN-Anschluss
- 1 Sprechanlage Fabrikat. Siedle (oder vergleichbar) mit 1 Wandsprecher
- 1 Rollladenanschlüsse mit Schalter

#### **Gästezimmer/Büro:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 LAN-Anschluss
- 1 Rollladenanschluss mit Schalter

#### **Treppenhaus:**

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

#### **OG-Flur:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose
- 2 Rollladenanschlüsse mit Schalter

#### **OG-Bad:**

- 2 Ausschaltung
- 1 Wandauslass
- 1 Deckenauslass
- 3 Steckdosen
- 1 Rollladenanschluss mit Schalter

#### **OG-Schlafzimmer + Ankleide:**

- 2 Ausschaltung
- 2 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 2 Rollladenanschlüsse mit Schalter

#### **OG-Kind je:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Rollladenanschluss mit Schalter

### **Technikraum:**

- Alle anderen Steckdosen für Technik nach Erfordernis
- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass

### **Außenbereich Haustür:**

- 1 Aussensprechstelle mit Klingeltaster
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschaltung

### **Außenbereich Garten:**

- 1 Feuchtraumsteckdose
- 1 Wandauslass
- 1 Ausschaltung
- 1 Wasser Anschluss für Garten Wasser

## **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. Ausgenommen in den Kellerräumen.
- Die sanitären Einrichtungsgegenstände wie Hebelmischer, Waschbecken, Klosetts, Brausegarnituren, Badewanne 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

#### **Bad OG:**

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

#### **EG-Gäste WC mit Dusche:**

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

#### Abstell/ HWR:

- 1 Waschmaschinenanschluss mit Zapfhahn
- 1 Schlauchverschraubung und Abfluss
- 1 Trockneranschluß

#### Technik:

- Alle Anschlüsse nach Erfordernis der Haustechnik gemäß dieser Baubeschreibung

#### Außenbereich:

- 1 Außenzapfstelle, frostsicher im Garten

**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 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:**

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

#### **L. Estricharbeiten: Berechnung gemäß KFW55**

##### Erdgeschoss, Obergeschoss:

- 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 bei Satteldach (andere Dachformen) nach KFW55**

- Aufdachdämmung (Gutexplatten oder ähnlich) 35mm
- Zwischensparrendämmung nach Wärmebedarfsberechnung

### **N.2 Bodenbeläge Fliesen (Bäder, Gäste-WC, Flure, HWR, Küche/Essen) Parkett (Schlaf-und Wohnräume)**

- Fliesenbelag oder Parkettboden Materialpreis: € 35,00/m<sup>2</sup> Händler Bruttopreis inkl. MwSt. mit umlaufendem Sockel, sofern keine Wandfliesen angrenzen.
- Fliesenformat Wandfliesen bis 30x60, Bodenfliesen bis 60x60.
- Küche bis 5,0m<sup>2</sup> (Wand)
- Parkettboden mit Trennlage schwimmend verlegt. Materialpreis inkl. Trennlage und Sockel €35,00/m<sup>2</sup> Händler Bruttopreis inkl. MwSt.

### **N.3 Innentreppen**

- Treppen von EG bis OG in Stahlbeton (Sichtbeton) mit gemauerter Brüstung und verputzt. Treppengeländer Holz oder Stahl gegen Mehrpreis.
- Fliesenbelag auf Tritt und Stellbereiche oder Holzbohlen auf dem Trittbereich und Stellbereich verputzt. Materialpreis €35,00/m<sup>2</sup> Händler Bruttopreis inkl. MwSt.

### **N.5 Wandbehandlung innen**

#### **Bad / Gäste-WC**

- 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, die befliesen werden.
- Materialpreis der Fliesen: € 35,00/m<sup>2</sup> Händler Bruttopreis inkl. MwSt.
- Decken final gespachtelt und hell gestrichen.

### **N.6 Innentüren**

- Türelemente mit Röhrenspansteg-Einlage in den Wohnräumen. Höhe 2,12m  
Fabrikat: CPL-Laminat Klöpfer Türen 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 Subway 2.0 oder gleichwertig**

#### EG-Gäste mit Dusche:

- 1 Handwaschbecken mit ca. 50 cm Breite
- 1 Einhebelmischer verchromt.
- 1 Wand-Tiefspülklosett mit Abdeckplatte und Klosettsitz weiß
- 1 bodentiefe Dusche ca. 80x 80 Duschtrennwand ca.80x200cm oder gemauerte Wand
- 1 Brause-Einhandmischer verchromt
- 1 Brausegarnitur bestehend aus: Handbrause, Brauseschlauch ca. 160cm und Brausestange

#### OG Hauptbad:

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

## **N.8 Decken und Wände EG, OG**

- Decken mit Raufaser und Wände Untergrund geschliffen Q2, mit Malerflies oder Raufaser tapeziert und hell gestrichen.

## **N.9 Bodenbelag Terrasse EG**

Terrasse mit Fliesen belegt 15m<sup>2</sup>. Auf Stahlbetonbodenplatte  
Thermisch getrennt bzw. Pflasterbelag auf Schotterbett und Split Verlegung nach Wahl des Auftragnehmers  
Materialpreis € 35,00/m<sup>2</sup> Händler Bruttopreis inkl. MwSt.

## **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.

- **Eingangsüberdachung gegen Mehrpreis**
- **Pflasterarbeiten gegen Mehrpreis**

### **Carport:**

- Herstellen eines Carports in Stahl/ Betonkonstruktion (Entscheidung durch Koch Projektentwicklung) feuchtigkeitsisoliert sowie 3 Stahlstützen 80x80mm. Umlaufende Attikablende.

### **Entwässerung:**

- Verlegung der Schmutz- und Regenwasser - Leitungen 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 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.

---

# Anlage A

## Grundstückerschließung

---

- Die Erschließung des Grundstückes umfasst alle baulichen Maßnahmen, die für den Hausbau notwendig sind.
- Die Erschließung umfasst die Gesamtheit von Maßnahmen und rechtlichen Regelungen zur Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten der Teilgrundstücke.
- Das Grundstück wird sowohl an das öffentliche Straßennetz als auch an die Versorgung mit Strom, Telefon/Internet, Wasser und Abwasser angeschlossen.
- Die geplante Straßenführung wird mit einer Entwässerungsrinne bzw. Entwässerungstöpfen versehen. Abgrenzungen mit Straßenbordsteinen. Notwendige Straßenbeleuchtungen sind geplant und vorgesehen.
- Die Erschließungsstraße wird zunächst als Baustraße ausgeführt bis zur Fertigstellung der Bebauungen um eine Beschädigung des Oberbelags/ Straßenbelags nicht zu beschädigen.
- Finaler Oberbelag aus Pflastersteinen, nach Fertigstellung der Bebauung, im Wesentlichen.