

Bau- und Leistungsbeschreibung

Gartenweg 35, 23730 Sierksdorf Neubau eines Doppelhauses

Zeichnungen und Anträge, Bauleitung:

Der Unternehmer fertigt den Bauantrag, die statische Berechnung, die Wärmebedarfsberechnung, Zeichnungen sowie Unterlagen für die Beantragung aller das Gebäude betreffende Abnahmen, an. Die hier angebotenen Gebäude / Doppelhäuser sind baurechtlich in der Genehmigungsphase, der Baubeginn erfolgt in Kürze. Der Erwerber erhält den Lageplan, die maßstäblichen Zeichnungen (1:100), die Berechnungen des umbauten Raumes, die Wohn- und Nutzflächen sowie die technische Baubeschreibung zu seiner weiteren Verwendung.

Die Erstellung der Gebäude erfolgt in handwerksgerechter massiver Bauweise (Stein auf Stein), nach den üblichen Gebräuchlichkeiten der derzeitigen Bautechnik, den DIN Vorschriften, der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und des erneuerbaren Energiegesetzes (EEG). Die Gebäude erhalten nach Fertigstellung einen Energiepass und werden auf Luftdichtigkeit geprüft. Der Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) mit Zertifikat ist Bestandteil der Vertragsleistungen.

Bauleitung:

Zum Leistungsumfang zählt auch die Bauleitung für die vom Unternehmer zu erbringenden Leistungen. Der Bauleiter schreibt verantwortlich für die örtliche Bauüberwachung in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht.

Er bleibt auch während der gesamten Gewährleistungszeit (5 Jahre gemäß BGB) Ihr Ansprechpartner. Bei Sonder- oder Änderungswünschen während der Bauphase berät Sie Ihr Bauleiter fachmännisch und unterbreitet Ihnen ggf. Vorschläge und Angebote zu Ihren Wünschen.

Räumung / Baustelleneinrichtung:

Das Baugrundstück wird geräumt. Der Unternehmer stellt für seine Leistungen und die komplette Bauzeit den Baustrom- und Bauwasseranschluss. Eine Baustellentoilette mit wöchentlichem Leerungsintervall wird kostenfrei aufgestellt.

Die Baustelleneinrichtung für unternehmerseitige Leistungen ist enthalten. Gleiches gilt für das Auswinkeln des Gebäudekörpers. *Die spätere Übernahme in das Liegenschaftskataster obliegt dem Erwerber.* Generell erfolgt die Einmessung der Gebäudekörper und das Setzen der Winkelböcke durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Der mit der Herstellung der Gebäude anfallende und an der Oberfläche gelagerte Bauschutt wird nach Beendigung der Bautätigkeit entfernt.

Erd- und Tiefbauarbeiten:

Ein Bodengutachten wird erstellt. Der Mutterboden wird im Bereich der Baukörper abgetragen. Die Baugrube und Fundamente ausgehoben. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Es wird eine Sauberkeitsschicht bestehend aus Füllkies eingebracht. Die Arbeitsräume werden verfüllt und verdichtet.

Das Grundstück wird grob einplaniert.

Kanalarbeiten

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen im Trenn- bzw. Mischsystem nach DIN bzw. den örtlichen Vorschriften. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt ausgeführt. Verlegen der Rohrleitungen in PVC mit den entsprechenden Kontroll- und Übergabeschächten.

Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten:

Sohle / Fundamente / tragende Teile:

Der Einbau der Fundamente / Betonsohle und der tragenden Teile erfolgt gemäß den Anforderungen der errechneten Statik. Aus dieser ergeben sich auch die Stärken sämtlicher Betonbauteile.

Außenmauerwerk:

Das Außenmauerwerk aller Geschosse wird in Porenbeton, mit Verblendmauerwerk nach Unternehmermuster erstellt. Die Dämmung wird gemäß Wärmeschutzverordnung ausgeführt. Generell wird die Fassade als Verblendmauerwerk sowie einzelne Teile mit Schichtstoffplatten verkleidet ausgeführt.

Innenmauerwerk:

Das Innenmauerwerk wird in Kalksandstein gemäß Statik, Wärme- und Schallschutznachweis ausgeführt.

Geschoßdecken:

Die Decke über dem Erdgeschoß wird als Betondecke ausgeführt.
Die Decke über dem Dachgeschoß besteht aus Holz.

Treppen:

Die Treppen werden als offene Massivholz-Buchentreppen ausgeführt.
Es stehen verschiedene Ausführungen und Farbvarianten zur Verfügung.

Zimmererarbeiten:

Dachstuhl:

Der Dachstuhl wird als Sparren-, Kehlbalcken- oder Pfettendach gemäß Statik erstellt, und gem. Ansichtsentwürfen als Satteldach mit einer Dachneigung bis 45° ausgeführt. Es kommt eine Dachkonstruktion incl. Dachlattung und Windrispen gemäß Statik zur Ausführung.

Trockenausbau:

Die Dämmung erfolgt gemäß Wärmeschutzberechnung bis zur Sparrenlage. Unterhalb der Dämmung wird eine Klimamembrane / Dampfsperre eingebaut. Zum Wohnraum hin erfolgt eine Verkleidung mit Gipskartonplatten.

Klempner- und Dachdeckerarbeiten:

Zur Ausführung gelangen Regenrinnen mit Fallrohren aus Aluminium Pulver beschichtet anthrazit. Wandanschlüsse bestehen aus Walzblei bzw. Zinkblech. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachpfannen (z.B. Braas Rubin 9 V anthrazit engobiert oder gleichwertig) oder Betondachsteinen nach Mustervorlage des Unternehmers. Tonfirststeine, Formstücke, und die Unterspannbahn gehören zum Lieferumfang.

Tischlerarbeiten:

Außen:

Eingebaut werden Fenster, Fenstertüren sowie die Haustür aus Kunststoff. Fenster und Fenstertüren, die zum Öffnen vorgesehen sind, erhalten Drehkippschläge mit weißen Fenstergriffen. Die Haustür ist 3-fach verriegelbar. Die Außenfarbe der Elemente ist anthrazit oder silber. Zu jeder Haushälfte werden bei Übergabe/Abnahme der Gebäude 3 Schlüssel ausgehändigt. Das Fensterglas (nicht Dachflächenfenster) wird als Dreischeiben-Isolierverglasung eingesetzt. Die Gestaltung und Größe der Fenster und der Haustür richtet sich nach den planerischen Zeichnungen. Als Außenfensterbänke sind Sohlbänke und/oder Alufensterbänke vorgesehen. Für die Austritte sind Beton Blockstufen vorzusehen. Diese sind in den Leistungen nicht enthalten.

Bau- und Leistungsbeschreibung Gartenweg 35

Alle Rollläden, ausgenommen der süd-östlichen Giebelfenster, sind im Preis enthalten.

Innen:

Eingebaut werden Innentüren mit Steckfutter und Bekleidungen sowie Alu eloxierter Drückergarnituren, jeweils nach Mustervorlage des Unternehmers.

Enthalten sind Innentüren incl. Zargen und Drückergarnituren RSP Standard weiß lack, HUZ Rundkante (60mm Bekleidung). (Eine mögliche Auswahl wird bei vom Unternehmer benannten Firma Jacob Cement, Schwertfegerstraße 16-18 in Lübeck erfolgen.)

Putzarbeiten:

Auf die Innenwandflächen der Haushälften wird Gipsputz (Q2) glatt aufgezogen. Fertigteildecken werden in den Stoßfugen grob vorgespachtelt. Der Feinspachtel zählt zu den Malerarbeiten.

Sanitär- und Lüftungsinstallationen:

Allgemeines:

Die Warm- und Kaltwasserverrohrung wird aus Mehrschichtverbundrohr hergestellt, die Abwasserleitungen aus HT-Kunststoff-, Guss- und/oder Stahlrohren. Die Ver- und Entsorgungsleitungen ab dem Hausanschluss innerhalb des Hauses sind entsprechend den Auflagen der örtlichen Versorgungsunternehmen im Leistungsumfang enthalten.

Die Hausanschlüsse, Wasser und Abwasser sind enthalten gemäß Vorgaben der örtlichen Versorgungsunternehmen.

Der Wasser Hausanschluss ist im Preis enthalten.

Bad und Gäste-WC:

Die Ausstattungen erfolgen nach den bestimmenden Grundrisszeichnungen, d. h., die dargestellten Objekte sind im Kaufpreis enthalten. Badewanne, ca. 170 cm x ca. 75 cm mit verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrause. Waschtisch, ca. 65 cm breit, bzw. ca. 45 cm breit, mit verchromter Einhebelmischbatterie. Eingebauter Sanitärblock incl. wandhängenden WC mit Kunststoff-WC-Sitz. Duschwanne (90 x 90 cm bis 100 x 100 cm, flach) mit Wandstange, Einhebelmischbatterie, Schlauchbrause, Duschtrennung. Objekt- und Armaturenauswahl nach Mustervorlage-Unternehmer (weiß/ Chrom).

Folgende Elementen Serie wird verbaut:

Vigour White Waschtisch ohne Unterschrank, WC, Duschwanne und Badewanne.

Um ein optimales Raumklima zu erhalten, wird eine Raumluf-Wechselanlage installiert. (ohne Wärmerückgewinnung).

Sonstiges: je Haushälfte,

Eingebaut wird für Gartenwasser eine sich selbst entleerende Außenzapfstelle.

Ein Waschmaschinenanschluss mit Kalt- und Abwasser nach Angabe des Erwerbers.

Heizungsinstallationen:

Eingebaut wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes, es ist mit Geräuschen zu rechnen. Diese liegen innerhalb der vorgeschriebenen Grenzwerte und sind hinzunehmen. Die Heizleistung des umweltfreundlichen und energiesparenden Wärmeerzeugers wird nach dem Wärmebedarf des Hauses errechnet. Der Wärmeerzeuger erhält alle erforderlichen Sicherheitsgruppen sowie einen Außenfühler. Sämtliche Technik steht im HWR im EG, nur die Luft-Wasser- Wärmepumpe außerhalb des Gebäudes.

In allen Wohnebenen sind Fußbodenheizungen vorgesehen.

Bau- und Leistungsbeschreibung Gartenweg 35

Abstellräume und Wirtschaftsräume erhalten keine Heizung.
Die Heizleistung richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung.

Elektroinstallationen:

Allgemeines:

Die Ausführung der Elektroinstallationen unterliegt den DIN und VDE-Vorschriften und den Vorgaben des ortsansässigen Energieversorgers.

Eingebaut wird ein Schalter- / Dosenprogramm von Busch-Jäger future linear.

weiter:

Zählerzuleitungen vom Hausanschluss zu den Zählertafeln, Sicherungstafeln mit Automaten, Verbindungsleitungen Zähler/Sicherungstafel, Fehlerstromschutzschalter, soweit erforderlich
Haupterdung, Fundamenterder, Erdung der sanitären Objekte, alles soweit erforderlich.
Heizungszuleitung mit Anschluss.

Der Strom Hausanschluss ist im Preis enthalten.

Ein Telefon/ Internetanschluss ist im Preis enthalten.

Je 1 Stück Steckdose für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Haushälfte nach Angabe des Erwerbers.

Anzahl Raumthermostate nach Erfordernis

Im Bereich Treppe vom EG. bis in den Spitzboden. (je Etage)

1 Beleuchtungsauslass

1 Wechselschaltung

HWR:

Eine Kombisteckdose incl. Ausschaltung und Deckenauslass

1 Klingelanlage.

1 Anschluss für eine Außenwandleuchte im Hauseingangsbereich.

1 Anschluss für eine Außenwandleuchte im Terrassenbereich.

1 Stück Steckdose im Terrassenbereich.

Flure / Dielen / ggf. Windfang

1 Kombisteckdose mit Wechselschaltung und Deckenauslass

2 Steckdosen

1 Stück Rauchwarnmelder

Bäder, WC's:

1 Doppelausschaltung mit 1 Deckenauslass und 1 Wandauslass über dem Waschtisch

3 Steckdosen (Bad), 3 Steckdosen (WC)

Küchen:

1 Ausschaltung/Deckenauslass

2 Doppelsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte

5 weitere Steckdosen, ggf. für Kühlschrank, für Dunstabzug, für Arbeitsplattenbeleuchtung, nach Angabe / Küchen-Installationsplan.

1 E-Herd-Zuleitung und Anschlussdose

1 Steckdose für Geschirrspüler

Wohnen / Essen:

Bau- und Leistungsbeschreibung Gartenweg 35

2 Beleuchtungsauslässe
2 Ausschalter
6 Steckdosen
1 Telefondose
1 TV Dose
1 Netzwerkdose

je Kinderzimmer / je Eltern/Schlafen / je Büro / je Gästezimmer
1 Kombisteckdose mit Doppelausschaltung und 2 x Deckenauslass
4 Doppelsteckdosen
1 TV und Netzwerkdose je Raum, 1 Stück Rauchwarnmelder

Estricharbeiten:

Im EG und OG kommt ein schwimmend verlegter Zementestrich auf Wärme/Schallschutzmatten gemäß Wärmeschutzberechnung zur Ausführung.

Fliesen- und Plattenarbeiten:

Bodenflächen:

In den HWR- Räumen werden Bodenfliesen mit Fliesensockel verlegt.

In Bädern und WC's kommen Bodenfliesen zur Ausführung.

Das Fliesenformat, rechteckig oder quadratisch, und ohne Einleger, kann bis 60 x 60 cm liegen. In allen gefliesten Räumen werden Fliesen mit gleicher Stärke eingebaut. Die Fugen im Bodenbereich werden in Fugengrau ausgebildet. Die Fliesen werden geradlinig verlegt. Diagonalverfliesung oder abweichende Maße sind gegen Mehrkosten möglich.

Wandflächen:

Verfliesung in Bädern im Bereich der Waschtische und WCs bis 120 cm. Im Duschbereich Raumhoch. Fliesenformate von 10 x 10 cm bis 60 x 60 cm sind möglich. Die Verfugung erfolgt in fugenweiß oder silbergrau.

Allgemein:

Materialpreise für Wand- und Bodenfliesen incl. MwSt. bis Euro 45,00€/ m² (Einzelhandelsverkaufspreis).

Für Bodenfliesen, die an der Wand verlegt werden, entstehen für das Verlegen sowie für das Anbringen der Sanitärobjekte Mehrkosten. Je Bohrung wird hier ein Betrag von € 35 berechnet. (Die Fliesenauswahl wird bei vom Unternehmer benannten Firma Jacob Cement, Schwertfegerstraße 16-18 in Lübeck erfolgen)

Enthalten sind alle erforderlichen Abklebungen, Abdichtungsarbeiten gegen Wasser und dauerelastische Fugen sowie die Rohrkästen und Sanitärblockverkleidungen.

Innenfensterbänke:

Alle Fenster erhalten Fensterbänke aus Kunststein (Micro weiß) nach Mustervorlage, d = 2 cm, Fenster ohne Brüstung erhalten keine Fensterbank.

Bodenbelagsarbeiten:

In allen nicht gefliesten Räumen innerhalb der Wohneinheiten sind Oberbeläge bis 50,00€/m² Einzelhandelsverkaufspreis enthalten.

Es sind Bodenbeläge aus Vinyl oder Parkett inkl. passender Sockelleisten möglich.

Malerarbeiten:

Die Wandflächen in den Wohngeschossen werden tapezierfertig gespachtelt und mit Vliestapeten (leichte Struktur) tapeziert

Bau- und Leistungsbeschreibung Gartenweg 35

und in weiß oder pastellfarben angetönt gestrichen. Deckenflächen erhalten einen glatten Belag aus Malervlies und werden weiß gestrichen.

Küchen:

In den Kaufpreisen sind keine Küchenmöbel oder Elektrogeräte sowie Kernbohrungen für die Küchenabluft enthalten. Gern sind wir Ihnen aber bei Planung, Auswahl und Erwerb behilflich. Die Bemusterung erfolgt dann z.B. bei „Franke Home Company“ Leinweberstraße 2, 23556 Lübeck.

Außenanlagen / Zuwegung / Zufahrt zu den Doppelhäusern / Müllsammelplatz:

Die Zuwegungen, die Müll- und Fahrradstellfläche werden in grauem Verbundsteinpflaster, d=6-8 cm auf Kieslage hergestellt. Terrassen werden entsprechend dem Lageplan gebaut und erhalten einen Belag aus 40/40 bis 50/50 cm geschliffenen Betonplatten (sand/grau/anthrazit), d=4-5 cm. Wenn erforderlich werden die Flächen mit Rasenkanten eingefasst.

Nach Abschluss aller Arbeiten wird Mutterboden aufgebracht. Hierauf kommt die erste Rasenansaat. Im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen werden Anpflanzungen in Form von pflegeleichten Gewächsen, Laubbäumen und Hecken vorgenommen. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit Heckenpflanzungen und in Teilbereichen mit Zäunen. Die Auswahl der Pflanzen, die Pflanzorte und die Herstellung des Gesamtbildes obliegt der Wahl des Unternehmers. Anwachsgarantien und Wässerung nach Pflanzung und Übergabe übernimmt der Unternehmer nicht.

Schlussbemerkungen:

Der Unternehmer weist darauf hin, dass eventuell auftretende kleinere Haar- oder Setzungsrisse bauphysikalisch nicht auszuschließen sind.

Diese stellen rechtlich keinen Mangel dar. Auch gründungsbedingte Setzrisse in geringen Ausmaßen können auftreten. Elastische Ver fugungen (Acryl oder Silikon) sind nicht wartungsfrei und bedürfen eventuell einer späteren Nachbearbeitung durch den Erwerber.

Abweichungen gegenüber den in dieser Baubeschreibung enthaltenen Leistungen sind möglich, sofern sie durch Auflagen von Behörden, Versorgungsunternehmen oder dergleichen verlangt, oder diese aus technischen bzw. aus fortschrittlichen Gründen vom Unternehmer für erforderlich gehalten werden, und keine Wertminderung der zu erbringenden Leistung eintritt.

Nebenleistungen:

Neben- oder Zusatzleistungen, die mit den Handwerkern vereinbart werden und außerhalb der Leistungsbeschreibung liegen, sind vollumfänglich von der Gewährleistung dieses Lieferumfanges ausgeschlossen.

Eigenleistungen inklusive der Montage der KÜcheneinrichtungen erfolgen erst nach Übergabe des Hauses.

Der Bauherr / Erwerber gestattet dem Bauträger / Auftragnehmer/ sowie den Vertriebspartnern, Bild und Planungsmaterial für Werbezwecke (Printmedien und Digitale Medien) zu verwenden und bis zur Übergabe bzw. Abnahme des Bauvorhabens ggf. Besichtigungen durchführen zu dürfen.

Eventuelle Änderungen sind nur nach Absprache und nach schriftlicher Vereinbarung mit dem Bauträger / Unternehmer unter folgenden Voraussetzungen möglich:

Die Änderungen müssen mindestens 2 Wochen vor Ausführung des Gewerkes feststehen. Für das Einpflegen der Änderung durch uns, das Architekturbüro- und/oder Statikbüro, wird je Gewerk und Änderung ein Betrag von € 350,00 berechnet. Die Mehrkosten des Gewerkes werden nach Aufwand abgerechnet.

Bau- und Leistungsbeschreibung Gartenweg 35

Wünscht der Erwerber während der Bauzeit die Austrocknung seiner Haushälfte mittels Heiz- / Trocknungsgeräte, werden die hieraus resultierenden Kosten vom Erwerber der jeweiligen Haushälfte übernommen.

Sofern in den bestimmenden Zeichnungen Abweichungen zu dieser Bau- und Leistungsbeschreibung auftreten, hat grundsätzlich die Bau- und Leistungsbeschreibung Vorrang. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung / Einrichtung dient nur der Illustration und ist nicht Bestandteil des Vertrages.

Notwendige Installationsschächte / Rohrkästen sind nicht dargestellt und können zu geringfügigen Änderungen der Grundrisse führen. Diese sind von den Erwerbern zu akzeptieren.

Die Erwerberin / der Erwerber hat die Möglichkeit, die Statik und die Ansichtszeichnungen vor Vertragsunterzeichnung einzusehen und fachliche Informationen vom Unternehmer zu erhalten.

Lübeck, den 29.06.2023

Andere Leistungsbeschreibungen zu diesem Objekt verlieren hiermit ihre Gültigkeit.