

# Baubeschreibung

## Technische Leistungen

### Leistungsumfang

#### Baunebenleistungen

Erstellung der Bauantragsunterlagen und Ausführungspläne aller Planungswerke.

Erstellung eines Lageplanes.

Einreichung des Bauantrages

Beschaffung der Baugenehmigung und sonstiger Genehmigungen, sofern erforderlich. Bauleitung für die vertraglichen Leistungen.

Leistungen des Energieeffizienzexperten für die Antragsstellung KfW55. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den Bauherren nach Maßgabe des Energieeffizienzexperten. Einrichten und Räumen der Baustelle.

Im Preis enthalten sind **nicht** die Kosten der Hausanschlüsse für Wasser-, Abwasser und Strom.

Der Bauherr trägt die Kosten für die während der Bauzeit anfallenden üblichen

Versicherungen z.B. Gebäude-, Bauwesen- und Haftpflichtversicherung.

#### Erd- und Rodungsarbeiten

Abschieben des Mutterbodens und Abfuhr des überschüssigen Materials.

Aushub der Baugrube und Lagerung des Aushubmaterials bzw. Abfuhr des nicht benötigten Aushubmaterials.

Verfüllung der äußeren Arbeitsräume mit Aushubmaterial bei entsprechender Eignung.

#### Bauausführung

Das Haus wird als KfW-Effizienzhaus 55 gebaut.

#### Keller

Fundamente entsprechend der statischen Berechnung.

Stahlbetonbodenplatte wasserundurchlässig, entsprechend der statischen Berechnung.

Fundamenteerder

Lieferung und Verlegung des Fundamenteerderers mit Anschluss an die Potentialausgleichsschiene.

Kelleraußenwände in WU-Beton, Kellerinnenwände in Kalksandstein. Kellerdecke entsprechend der statischen Berechnung.

Außenwände:

Kalksandstein oder Poroton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen,  
Verblendung mit Klinker 10 cm

Innenwände - tragende:

Kalksandstein oder Poroton.

Nicht tragende:

Kalksandstein oder gleichwertig.

Decken:

Stahlbetondecken mit tapezierfähiger Deckenuntersicht.

Fassade:

Die Fassadenflächen werden mit Klinker-Riemchen versehen.

Treppenanlagen:

Betontreppe mit Granitbelag Padang Dunkel. Handlauf in Edelstahl.

## **Dachkonstruktion**

Flachdach: Fi/Ta-Bauholz, Schnittklasse A/B, imprägniert, Abmessungen gemäß statischen Erfordernissen.

## **Dachdeckerarbeiten**

Flachdach: Die Dachkonstruktion wird mit einer Folienabdichtung abgedeckt.

Bei Flachdach Abdichtung nach entsprechenden Richtlinien.

Dachrinnen und Regenfallrohre werden aus Zinkblech hergestellt

# Haustechnik

## Heizungsanlage

Fußbodenheizung in allen Geschossen mit Ausnahme des Kellergeschosses (falls für KfW55 nicht erforderlich), die durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe der Fa. Vaillant oder vergleichbar betrieben wird.

Die Warmwasserversorgung für das Bad, WC und Küche erfolgt durch Warmwasserspeicher.

## Lüftungsanlage

Zentrale Lüftungsanlage mit passiver Wärmerückgewinnung falls gem. KfW55 erforderlich

## Sanitäre Installation

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Grundleitung und Fallstränge werden in den erforderlichen Querschnitten nach DIN 1986 und gemäß den Entwässerungsplänen hergestellt.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden gemäß entsprechenden Querschnittberechnungen ausgeführt, einschließlich der Isolierung in den Wandschlitzten.

Zu jeder Zapfstelle gehört ein Abwasseranschluss.

### Waschraum:

1 Ausgussbecken im Waschraum mit Kaltwasserzapfhahn

1 Zapfstelle Kaltwasser zum Anschluss eines Waschautomaten im Wasch- und/oder Trockenraum

### Wohngeschosse:

Küche:

1 Wasseranschluss wandbündig für Kalt- und Warmwasser

Gäste-WC:

1 Wasseranschluss kalt für WC-Anlage

1 Zapfstelle am Waschbecken kalt und warm

1 Zapfstelle an der Dusche für Mischbatterie, kalt und warm

Bad:

1 Wasseranschluss kalt für WC-Anlage

1 Zapfstelle an der Badewanne für Mischbatterie, kalt und warm 1

Zapfstelle an der Dusche für Mischbatterie, kalt und warm

1 Zapfstelle am Waschtisch, kalt und warm

Außenanlagen:

1 Zapfstelle, frostsicher.

## Einrichtungsgegenstände:

Alle Einrichtungsgegenstände (Sanitäranlagen z.B. von der Firma Duravit Starck 3) in der Farbe weiß. Sonderfarben gegen Aufpreis möglich.

Bad:

1 Hänge-WC mit Kunststoffsitz (inkl. Absenkautomatik)

1 Stahlbadewanne 170/75 cm, emailliert und eingebaut, mit verchromter

Wannenfüll- und Brausebatterie

1 raumhoch und bodengleichgeflieste Dusche, falls techn. möglich mit verchromter

Brausebatterie; ansonsten Stahldusche 80/80 cm, emailliert und eingebaut

1 Waschtisch ca. 60-63 cm mit Einhebelarmatur und Perlator

Gäste-WC:

1 Hänge-WC mit Kunststoffsitz (inkl. Absenkautomatik)

1 Handwaschbecken ca. 40 cm mit Einhebelarmatur

1 raumhoch und bodengleich geflieste Dusche, falls techn. möglich, mit verchromter

Brausebatterie; ansonsten Stahldusche 80/80 cm, emailliert und eingebaut

## Elektroinstallation

Die Installation beginnt am Hausanschlusskasten. Der erforderliche Zählerschrank einschl. Unterverteilung mit den erforderlichen Sicherungsautomaten (inkl. FI-Schalter gem DIN VDE 0100-701:2008-10 (für Räume mit Badewanne oder Dusche) und DIN VDE 0100-410:2018-10 (Abschnitt 411.3.3 – für Steckdosenstromkreise) wird hierzu montiert. Die Installation der Schalter und Steckdosen Fabrikat Busch-Jäger DURO 2000 SI, Farbe RAL 1013 oder gleichwertig. Die Elektroinstallation wird nach VDE-Richtlinien ausgeführt. Der Strom-Hausanschluss ist nicht im Preis enthalten.

**Keller:** (Ausführung in NYM-Kabel Aufputz/Unterputz)

Waschen/Trocknen:

1 Ausschaltung inkl. Deckenbrennstelle 1

Steckdose

1 Steckdose Waschmaschine

1 Steckdose Wäschetrockner

1 Steckdose Pumpe, falls erforderlich

Hobbyraum:

1 Ausschaltung inkl. Deckenbrennstelle, Unterputz

3 Steckdosen, Unterputz

Vorratsraum:

1 Ausschaltung inkl. Deckenbrennstelle 1

Steckdose

Treppenhaus:

Tastschaltung für gesamtes Treppenhaus (je 1 Schalter von Geschoss zu Geschoss) inkl.

Wandbrennstellen

## Wohngeschosse: (Ausführung Unterputz)

### Wohn-/Essbereich:

1 Ausschaltung Wohnbereich inkl. Deckenbrennstelle  
1 Ausschaltung Essbereich inkl. Deckenbrennstelle  
8 Steckdosen  
1 TV-Leerdose mit Leerrohr zum Kabel- oder Antennenanschluss 1 Leerdose  
mit Leerrohr für Telefon/LAN

### Küche:

1 Wechselschaltung inkl. Deckenbrennstelle 5  
Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Abzugshaubensteckdose  
1 Backofenanschlussdose  
1 Mikrowellenanschlussdose  
1 Spülmaschinensteckdose  
1 Kühlschranksteckdose

### WC:

1 Ausschaltung inkl. 1. Decken- und 1 Wandbrennstelle 2  
Steckdosen

### Eingangsbereich:

1 Tastschaltung inkl. Decken- oder Wandbrennstelle  
2 Steckdosen  
1 Ausschaltung für Außenleuchte inkl. Wandbrennstelle 1  
Ausschaltung für Außensteckdose

### Terrasse:

1 Ausschaltung für Außenleuchte (von innen bedienbar) inkl. Wandbrennstelle  
1 Ausschaltung mit Doppelsteckdose (von innen bedienbar)

### Eingang:

1 Klingelanlage der Firma Siedle

### Eltern und Kinderzimmer:

je 1 Ausschaltung inkl. Deckenbrennstelle  
je 5 Steckdosen  
1 TV-Leerdose mit Leerrohr zum Kabel- oder Antennenanschluss 1 Leerdose  
mit Leerrohr für Telefon

### Bad:

1 Ausschaltung inkl. 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle (separat bedienbar)  
2 Doppelsteckdosen

### Telefon und Antennenanschlüsse:

Die Anschlüsse für Kabelfernsehen und Telefon sind vom Erwerber bei den jeweiligen Netzanbietern zu beantragen. Die Übergabestationen werden installiert, soweit die Netzanbieter diese Anschlüsse zur Verfügung stellen können. Sonst Vorbereitung für Dachantenne oder Satellitenschüssel.

## Putzarbeiten

Das Mauerwerk und die Stahlbetondecken im Erd- und Dachgeschoss werden mit einem Dünnputz, mindestens in der Qualität Q2, streich-/tapezierfähig verputzt bzw. gespachtelt.

Der Hobbyraum im Keller wird mindestens in der Qualität Q2 mit einem Zementputz tapezierfähig verputzt bzw. gespachtelt.

Die Decken des Dachgeschosses sowie des Spitzbodens erhalten eine Wärmedämmung gem. KfW55. Zudem erhalten die Decken des Dachgeschosses (außer des Spitzbodens) eine Bekleidung aus Gipskartonplatten. Der Spitzboden wird nicht ausgebaut.

## Estricharbeiten

Kellerräume:

Gedämmter Estrich

Wohngeschosse (außer Spitzboden):

Schwimmender Estrich / Heizestrich für Fußbodenheizung.

## Fliesenarbeiten

Bad:

Hochwertige Wandfliesen, Plattenpreis bis € 40,00/m<sup>2</sup> inkl. ges. MWSt., türhoch, im Duschbereich raumhoch gefliest

Hochwertige Bodenfliesen, Plattenpreis bis € 40,00/m<sup>2</sup> inkl. ges. MWSt.

WC:

Hochwertige Wandfliesen, Plattenpreis bis € 40,00/m<sup>2</sup> inkl. ges. MWSt., türhoch gefliest    Hochwertige Bodenfliesen, Plattenpreis bis € 40,00/m<sup>2</sup> inkl. ges. MWSt.

Eingangsbereich:

Hochwertige Bodenfliesen, Plattenpreis bis € 40,00/m<sup>2</sup> inkl. ges. MWSt.

Gesamtmenge Fliesen: max. ca. 70 m<sup>2</sup>

## Fensterarbeiten:

Es werden Kunststofffenster (Außenfarbe anthrazit/Innenfarbe weiß) eingebaut, sofern die Planung nicht andere Fensterarten vorsieht. Die Außenfensterbänke sind aus Naturstein Nero Impala.

Wohnräume:

Die Fenster des Wohn- und Essbereichs erhalten ein bis zum Boden reichendes Fensterelement mit Dreh-Kipptür/Schiebetürelement auf Sonderwunsch.

Alle übrigen Räume:

Die Fenster erhalten jeweils einen Dreh-Kippbeschlag für Einhandbedienung., sofern dies sinnvoll und technisch möglich ist.

Zweiflügelige Fenster erhalten jeweils einen Dreh- und einen Dreh-Kippbeschlag.

Soweit Dachflächenfenster eingebaut werden, handelt es sich um hochwertige, isolierverglaste Fenster, z.B. der Firma Velux oder Roto. oder gleichwertig.

Verglasung:

Alle Fenster erhalten Isolierglas K-Wert 1,1 W/m²K.

Rollladen:

Die Fenster der Wohnräume (im Spitzboden sofern möglich) werden mit Kunststoff-Elektrolläden ausgestattet.

Haustür:

Die Hauseingangstür besteht aus Alu (4.000 €), mit Sicherheitszylinderschloss und – Verglasung.

Wohnräume:

Alle Zimmertüren werden einschl. Futter und Bekleidung in Naturholz furniert, Farbton weiß, und mit eloxierten Leichtmetallbeschlägen ausgeführt (400 €).

### **Natursteinarbeiten**

Die Innenfensterbänke bestehen aus Naturstein Micro Thassos.

### **Bodenbelagarbeiten**

In Eigenleistung der Bauherren werden die Bodenbeläge der folgenden Räume durchgeführt: Wohnzimmer, Essbereich, Flur OG, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Kellerräume

### **Anstreicherarbeiten**

Wandflächen werden in Eigenleistung der Bauherren durchgeführt

### **Außenanlagen**

Zuwegung und Zufahrt wird mit Ökopflaster belegt.

Die Bepflanzung und Einfriedung der Gartenbereiche ist Eigenleistung des Erwerbers.

### **Garage**

Die Garage erhält ein Sektionaltor mit Elektroantrieb, ein zweites Sektionaltor (manuell) und eine abschließbare Türe in den Gartenbereich

## Veränderungen und Allgemeines

Trockenheizen des Bauobjektes gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauunternehmens, sondern ist Sache des Bauherrn, d.h. das Objekt wird nach Durchführung der zu erbringenden Leistungen in dem Zustand übergeben, in dem es sich befindet.

Die Maßangaben in den Objektzeichnungen sind Rohbaumaße.

Eine Endreinigung des Kaufobjektes nach Fertigstellung erfolgt besenrein. Den Bauherren steht zu jeder Zeit ein Begehungsrecht zu.

Veränderungen gegenüber der Baubeschreibung wegen technischer Weiterentwicklung bleiben nach schriftlicher Einwilligung der Bauherren vorbehalten, soweit sie keine Nachteile (Gebrauchsminderung) und Qualitätsreduzierung bedeuten.

Technisch relevante Sonderwünsche können nur während der Bauzeit berücksichtigt werden. Sonderwünsche und Eigenleistungen sind vorher abzustimmen und bedürfen der Schriftform. Sollte es aufgrund von Sonderwünschen bzw. Eigenleistungen zu Verzögerungen in der Fertigstellung kommen, so hat der Bauunternehmer dies nicht zu vertreten.

Beratungen für Sonderwünsche und Eigenleistungen nach Vertragsschluss, von Seiten des Architekten, werden gem. Kostenvoranschlag und schriftlicher Beauftragung, dem Käufer vom Architekten gesondert in Rechnung gestellt.

Bei der Ausführung von Sonderwünschen werden alle vom Bauunternehmen durchzuführenden Arbeiten ausgeführt und das Objekt in diesem Zustand an den Bauherrn übergeben.

Die Übergabe des Objektes erfolgt durch den Bauunternehmer oder eines Beauftragten. Änderungen bleiben aus technischen, gestalterischen, bautechnischen Gründen sowie behördlichen Auflagen nach schriftlicher Einwilligung der Bauherren vorbehalten. Bei Streitigkeiten über Ausführungsmängel wird, um lange Streitzeiten zu vermeiden, vereinbart, dass ein von der Handwerkskammer oder Industrie- und Handwerkskammer öffentlich vereidigter Sachverständiger die Streitpunkte begutachtet, bewertet und entscheidet. Die Entscheidung wird im prozentualen Verhältnis Grundlage der Kostenverteilung.