

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

**Bauvorhaben:** **Einfamilienhaus in GEG, gem. Genehmigungsplan vom 25.07.2024**

**Stand:** **Juni 2025**

### **1. Bauleistung**

#### **1.1 Erdarbeiten**

Im Bereich der Bodenplatte wird der Humus abgetragen und der Erdaushub für die Erstellung der Bodenplatte samt Unterbau, Entwässerung, Dämmung hergestellt.

Ebenso wird der Erdaushub für Punkt 1.24 ausgeführt.

#### **1.2 Entwässerung**

Verlegung der benötigten Kanalisations- und Entwässerungsrohre aus Hart-PVC unter der Bodenplatte inkl. Anschluss am öffentlichen Kanal.

#### **1.3 Fundament (Bodenplatte)**

Frostsichere Gründung durch ein Schotterpaket unter der Bodenplatte. Bodenplatte in Stärke nach Vorgabe des Statikers aus Beton. Es wird eine Erdungsanlage nach DIN 18014 errichtet.

Dämmung unter der Bodenplatte gem. Vorgabe des Energieberaters.

Auf der Oberfläche der Bodenplatte wird zusätzlich eine Abdichtungsbahn zum Schutz vor aufsteigender Feuchtigkeit aufgebracht.

## **1.4 Rohbau Wohngeschosse**

Die gemauerten Außen-, Innen- sowie Wohnungstrennwände werden in Massivbauweise erstellt.

Außenwände haben eine Wandstärke von 36,5 cm, tragende Innenwände von 24,0 cm oder 17,5 cm und nichttragende Wände von 11,5 cm.

Die Geschoss-Decken werden als Beton-Fertigteildecken ausgeführt. Die genauen Zusammensetzungen und Stärken werden aus den statischen Berechnungen ermittelt.

## **1.5 Dach- / Zimmerarbeiten**

Dachstuhl besteht aus Konstruktionsvollholz / Brettschichtholz nach Zimmermannsart soweit dies die Statik zulässt. Sichtbare Teile (Dachüberstände) werden sauber gehobelt und die Untersichtschalung aus gehobelten Nut- und Federbrettern angefertigt.

Dacheindeckung erfolgt auf Konterlattung und Lattung mit Betondachpfannen (z.B. Braas Harzer Pfanne) incl. der erforderlichen Maßnahmen zur Windsogrichtung.

## **1.6 Spenglerarbeiten**

Sämtliche notwendigen Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, Wandanschlussbleche, Ortgangbleche, Kaminverkleidungen werden aus Titanzink gefertigt. Die Regenfallrohre werden an den Grundleitungen angeschlossen.

## **1.7 Trockenbau**

Vorkofferungen im Sanitärbereich werden in Trockenbau ausgeführt.

## **1.8 Treppen**

Treppen werden aus Beton mit Fliesenbelag sowie Treppengeländer und Handläufe aus Stahl hergestellt.

### **1.9 Fenster**

Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse sind aus Kunststoff (Farbe außen anthrazitgrau und innen weiß) mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Uw-Wert nach Vorgabe Energieberater).

Die Fenster im Bad und Gäste-WC sind mit einer Sichtschutzverglasung oder Sichtschutzfolie ausgestattet.

### **1.10 Fensterbänke**

Fenster und Fenstertüren erhalten außen Fensterbänke aus Aluminium.

Terrassen- und Balkontüren erhalten trittsichere Fensterbänke.

Innenfensterbänke sind aus Marmor Jura Grau poliert.

### **1.11 Rollläden**

Alle Fenster bis auf das Gäste-WC erhalten elektrische Rollläden mit Einzelsteuerung. Rollläden sind aus Kunststoff und in verschiedenen Standardfarben verfügbar.

### **1.12 Haustüre**

Noblesse Aluminium Haustüre Modell Porthos von Danhauser FTZ Amberg (vollflächig geschlossen, beidseitig anthrazitgrau)

### **1.13 Türen**

Das gesamte Gebäude erhält hochwertig beschichtete, widerstandsfähige Türblätter und Zargen, welche mit CPL beschichtet sind. Die Türblätter werden mit stabiler Röhrenspanneinlage gefertigt.

Aufschlagrichtung erfolgt wie in Plan gekennzeichnet.

## **1.14 Heizung**

Das Haus wird mit einer Luft -Wärmepumpe (Viessmann oder vergleichbar) ausgestattet. Diese wird mit Außenaufstellung montiert. Die Heizleistung wird entsprechend dem Wärmebedarf ausgelegt.

Die Wärmepumpe hat eine Kühlfunktion.

Im gesamten Wohnbereich kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung, welche mit Aufputz-Raumthermostaten zur individuellen Regelung der Heizkreise installiert wird.

Eine Sole-Wärmepumpenanlage kann alternativ angeboten werden.

## **1.15 Sanitärinstallation**

Die sanitäre Installation beginnt ab bauseitiger Hauptwasseruhr. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus den durch die Trinkwasserverordnung zugelassenen Rohrleitungen hergestellt. Es werden schallgedämmte PP-Abwasserleitungen installiert. Der Küchenanschluss ist mit Kalt- und Warmwasserversorgung, sowie Ablauf- und Spülmaschinenanschluss ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss sowie Siphon werden nach planerischer Gegebenheit gesetzt. Es wird ein frostsicherer Gartenwasseranschluss mit selbst entleerender Außen-Armatur verbaut.

## **1.16 Sanitäre Ausstattung**

Bad:

- 1x Badewanne stahl one 170 x 75 cm mit verchromter Einhand-Aufputz-Badbatterie one, Wannenset individual Handbrause einstrahlig, Brausehalter und Schlauch 1250 mm verchromt, Ab- und Überlaufgarnitur TRINITY
- 1x geflieste Dusche mit Ablaufrinne individual 4.0 Designset gebürstet 90 cm, Aufputz-Brause-Thermostat clivia, Badetuchhalter clivia 800 mm verchromt, Duschseitenwand freistehend ESG 8 mm 1300 mm x 2000 mm
- 1x Waschtisch VIGOUR clivia eckig 60 x 48 cm, weiß, Einhand-Waschtischbatterie clivia mit Ablaufgarnitur verchromt
- 1 x Unterputzspülkasten CONEL, VIGOUR Betätigungsplatte DON weiß, 2-Mengen-Spültechnik, derby WC spülrandlos m. derby WC-Sitz mit Absenkautomatik, Papierrollenhalter VIGOUR verchromt

Gäste-WC:

- 1 x Waschtisch VIGOUR clivia eckig 45 x 35 cm, weiß, Einhand-Waschtischbatterie clivia mit Ablaufgarnitur verchromt
- 1 x Unterputzspülkasten CONEL, VIGOUR Betätigungsplatte DON weiß, 2-Mengen-Spültechnik, derby WC spülrandlos m. derby WC-Sitz mit Absenkautomatik, Papierrollenhalter VIGOUR verchromt

Technikraum:

- 1 x Ausgussbecken Stahl 505x330mm, Klapprost Alu 505x330mm, Einhand-Spültisch-Wandbatterie VIGOUR clivia, Auslauf 150 mm schwenkbar, verchromt

## **1.17 Elektroinstallation**

Die Installation der gesamten elektrischen Anlage erfolgt nach den Vorschriften des VDE und den technischen Anschlussbedingungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Einbau einer zentralen Zähleranlage mit jeweils einen Drehstromzähler für die Allgemeinanlage, Heizungsanlage, PV-Anlage. Die Absicherung der einzelnen Stromkreise erfolgt mit Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzschaltern im Hauptverteiler.

Bei KfW 40 KFN Häuser erhält das Haus eine PV-Anlage, die elektrotechnischen Erfordernisse werden durch die Elektrofachfirma erstellt. GEG-Häuser erhalten eine PV-Anlage nach Bedarf und Berechnung des Energieberaters.

Das Gebäude wird an das Breitbankabelnetz eines örtlichen Betreibers angeschlossen.

Die Wohnungen erhalten die nachfolgend aufgelistete Ausstattung an Schaltern und

Steckdosen, sowie Anschlüsse für Telefon, Internet und Kabelfernsehen.

Sie sind mit einer Audio-Gegensprechanlage (am Hauseingang) ausgestattet. Die Elektroinstallation erfolgt konventionell ohne KNX-Bussystem.

Die Elektroinstallation kann im Technikraum, Nebenräumen, sowie Garage auf Putz ausgeführt werden.

Schalterprogramm: Busch Jäger balance SI Farbe weiß

Die Anschlusskosten für an das öffentliche Stromnetz, sowie Breitband- und Glasfasernetz werden vom Käufer übernommen.

Ausstattung, falls Räumlichkeit vorhanden:

**Technikraum:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose
- 2 Schuko-Steckdose für Router und Switch
- 2 Schuko Steckdosen mit eigner Absicherung (Waschmaschine/Trockner)
- 1 Rollo- / Jalousieschalter

**Hauseingang:**

- 1 Außenstelle Audio-Gegensprechanlage
- 1 Kontrollausschaltung
- 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper

**Flur EG:**

- 1 Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q

**WC:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Raumthermostat

**Speis:**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Raumthermostat

**Essen / Wohnen / Kochen**

- 4 Ausschaltungen
- 4 Deckenauslässe ohne Beleuchtungskörper
- 1 Kontrollausschaltung (Beleuchtung Terrasse)
- 18 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko Steckdosen mit eigner Absicherung (Geschirrspüler)
- 1 Anschlussdose 400V (E-Herd/Kochfeld)
- 1 Leerohre für EDV-/Antennenanschluss
- 4 Rollo- / Jalousieschalter
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q
- 1 Innenstelle Audio-Gegensprechanlage mit Türöffnertaste

**Treppenhaus EG-OG:**

- 1 Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper

**Flur OG:**

- 1 Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q

**Bad:**

- 1 Serienschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Rollo- / Jalousieschalter
- 1 Raumthermostat

**Kinderzimmer 1**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerrohre für EDV-/Antennenanschluss
- 2 Rollo- / Jalousieschalter
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q

**Kinderzimmer 2**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerrohre für EDV-/Antennenanschluss
- 2 Rollo- / Jalousieschalter
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q

**Schlafzimmer**

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass ohne Beleuchtungskörper
- 5 Schuko-Steckdosen
- 1 Leerrohre für EDV-/Antennenanschluss
- 2 Rollo- / Jalousieschalter
- 1 Raumthermostat
- 1 Rauchwarnmelder VdS Q

**Terrasse:**

- 1 Wandauslass ohne Beleuchtungskörper
- 1 Schuko-Steckdose IP44

**1.18 Außenfassade**

2-lagiger Außenputz: Unterputz als Kalk-Zement-Leichtputz, Oberputz als Scheibenputz, der Sockel wird gefilzt.

**1.19 Innenputz**

Einlagiger Kalkgips-Maschinenputz mit gefilzter Oberfläche. An allen Stoßkanten werden Eckschutzschienen eingeputzt. Tapeten dürfen erst nach einer vollen Heizperiode angebracht werden, um die Trocknungsphase gewährleisten zu können.

Die Nassräume erhalten einen einlagigen Kalkzementputz/-leichtputz. An den Laibungen und Ecken werden verzinkte Putzprofile eingebaut.

**1.20 Estrich**

Im Wohnbereich wird ein schwimmender Zement- oder Anhydridestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

**1.21 Fliesenarbeiten**

Die Fliesenarbeiten in Bad und Gäste-WC werden inklusive der Feuchtigkeitsabdichtungsarbeiten ausgeführt. Die Anschlussfugen zwischen Wand-/Sockel- und Bodenfliesen werden mit elastischen Fugen silikoniert. Silikonfugen sind Wartungsfugen und müssen und müssen regelmäßig durch den Eigentümer überprüft und gewartet werden. Im Duschbereich wird deckenhoch gefliest, in den restlichen Bereichen umlaufend bis zu einer Höhe von ca. 120 cm. Auf Wunsch können hierbei Änderungen vorgenommen werden. Es werden Fliesen im Format 30 x 60 und 60 x 60 cm angeboten; Ausstellungspreis: bis 45,00 € /m<sup>2</sup> inkl. MwSt. – in dem jeweiligen Preis sind die Sockel- und Eckschutzleisten enthalten.

## **1.22 Bodenbeläge**

Alle Wohnräume erhalten einen Vinylboden; Ausstellungspreis: bis 50,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. – in dem jeweiligen Preis sind Sockelleisten, Schienen und Trittschall enthalten; geeignet für Fußbodenheizung.

Bad, WC, Hauswirtschafts- und Abstellräume erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug; Ausstellungspreis: bis 45,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. – in dem jeweiligen Preis sind die Sockel- und Eckschutzleisten enthalten.

## **1.23 Malerarbeiten**

Die Wände erhalten einen mineralischen weißen Innenwandanstrich. Decken werden teilgespachtelt und weiß gestrichen.

## **1.24 Balkone und Terrassen**

Die Terrasse wird nach Plan erstellt. Der Unterbau ist in den Erdarbeiten beinhaltet, es wird mit Godelmann Tetrago Pflaster gepflastert. Als Abschluss wird eine Rasenleiste gesetzt.

## **1.25 Garage / Carport**

Die Garage wird auf Wunsch und gegen Aufpreis als Fertiggarage inklusive Streifenfundament hergestellt. Die Garage erhält ein Flachdach und optional ein Garagentor mit elektrischen Torantrieb.

## **2. Allgemeine Hinweise**

Die Bauausführung erfolgt nach der Werk- und Detailplanung. Geringe Maßabweichungen zu den Bauantrags- oder Entwurfsplänen sind möglich.

Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe bleibt vorbehalten.

Die Gewährleistung technischer Einbauteile und -geräte ist auf die jeweilige Herstellergarantie begrenzt.

Das Haus wird besenrein übergeben. Gegen Aufpreis kann eine Reinigung des Hauses beauftragt werden.

Sämtliche dauerelastischen Fugen unterliegen in den ersten Jahren konstruktionsbedingten geringfügigen Bewegungen und können deshalb reißen. Die Widerherstellung der Fugen stellt eine notwendige Wartungsarbeit dar und ist somit kein Mangel.

Eine stetige Belüftung des Gebäudes ist sehr wichtig, da das Bauwerk und insbesondere die Wandflächen erst austrocknen müssen. Ihr Haus muss ausreichend beheizt und gelüftet werden.

Unsere Empfehlung ist einen Wartungsvertrag für die Heizungsanlage abzuschließen, da dadurch auch eine Verlängerung der Gewährleistung möglich ist.

### **3. Änderungen**

Änderungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung können individuell vorgenommen werden und erzeugen Mehr- oder Minderkosten. Änderungen führen zu einer erneuten Prüfung des Energieberaters um den KfW-Standard und das resultierende KfW-Darlehen nicht zu gefährden, falls ein solches in Anspruch genommen werden sollte. Diese Prüfung ist mit Kosten verbunden.

Die entstehenden Mehr- oder Minderkosten werden in nächsten Rate gem. MaBV abgerechnet.

Es können Änderungen durch den Energieberater auftreten, diese haben dann immer Vorrang zur Bau- und Leistungsbeschreibung.