

# **Bauleistungsbeschreibung**

## **1. Allgemeines**

Alle in dieser Bauleistungsbeschreibung festgelegten Arbeiten (betreffend Einfamilienhaus, Langestr. 4a in 04821 Brandis) werden fachmännisch erledigt. Leistungen, die nicht als Leistung des Verkäufers beschrieben sind, sind Eigenleistungen des Käufers und können erst nach Abnahme des Bauprojekts durch den Käufer erfolgen.

### **1.1 Planung**

Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil. Die Darstellungen in den Planungsunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte im M 1:100, Lageplan im M 1:250) sind mit Ausnahme der mobilen Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchen, Möbel, Waschmaschinen, Pflanzen) Vertragsbestandteil.

### **1.2 Baugrund**

Vor Beginn der Planung wurde ein geologisches Baugrundgutachten erstellt. Es erfolgte eine Erkundung mittels Rammkernsondierungen. Das Bodengutachten bewertet alle relevanten Bodenkennwerte, Gründungsempfehlungen und Grundwasserverhältnisse.

### **1.3 Eigenleistungen**

Vom Käufer können auch Arbeiten in Eigenleistung erbracht werden. Die entsprechenden Gewerke werden im notariellen Kaufvertrag festgehalten. Für Eigenleistungen des Käufers übernimmt der Verkäufer keine Baubetreuung und auch keine Gewährleistung. Die Eigenleistungen können erst nach Übergabe des Objektes an den Käufer ausgeführt werden.

### **1.4 Grundstück, Gebäudetyp, Wohnfläche**

Angaben zur Lage des Grundstücks sind dem notariellen Kaufvertrag zu entnehmen. Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um eine nicht unterkellerte, 3-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach.

Das Objekt wird bezugsfertig und endgereinigt übergeben. Auf Wunsch des Käufers können nach Absprache einzelne Gewerbe selbst übernommen werden. Somit wäre ein Preisnachlass auf die bestimmten Arbeiten möglich.

Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Bauantragsplanung (M 1:100) ermittelt. Balkone und überdachte Terrassen werden dabei jeweils zu 50% abgerechnet, nicht überdachte Terrassen zu 25%.

### **1.5 Schallschutz**

Für das Einfamilienhaus wird der Schallschutz nach VDI 4109 10/2013 (Schallschutzstufe 1) ausgeführt.

### **1.6 Wärmeschutz**

Der Wärmeschutz wird nach ENEC 2016 ausgeführt.

### **1.7 Preisangaben**

Soweit im Folgenden Preisangaben gemacht werden, sind diese als Bruttomaterialpreise zu verstehen. Werden Materialien nach Käuferwünschen ausgewählt, sind Mehr- und Minderkosten direkt mit dem ausführenden Gewerk zu verrechnen.

## **2. Erdarbeiten und Hausanschlüsse**

### **2.1 Erdarbeiten**

Baugrubenaushub und Wiederverfüllung sind im Leistungsumfang enthalten. Das Außengelände wird eben planiert.

### **2.2 Entwässerungsarbeiten und Hausanschlüsse/Erschließung**

Die öffentlichen und nicht öffentlichen Erschließungen sind Bestandteil der Leistung des Verkäufers. Dazu gehören die Medien Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation und Kabel. Die Anschlussgebühren für die Telekommunikation trägt der Käufer.

## **3. Rohbau**

### **3.1. Bodenplatte**

Die Bodenplatte wird aus WF-beton in C25/30 hergestellt, wobei die Dicke der Bodenplatte ca. 25cm beträgt. Die Oberfläche ist roh abgezogen. Die erforderliche Bewehrung wird gemäß Statik eingebaut.

### **3.2 Erdungsanschluss**

Das Gebäude erhält eine Erdung aus Bandstahl sowie einen entsprechenden Potentialausgleich.

### **3.3 Entwässerungsleitungen**

Die Entwässerungsleitungen werden unter der Bodenplatte zusammengeführt. Im Rahmen der Abwasseranschlussarbeiten erfolgt der Anschluss an das öffentliche Abwasserentsorgungssystem mittels Übergabeschacht.

### **3.4 Innen- und Außenwände**

Alle Außenwände sowie tragende Innenwände werden massiv aus Porenbeton-Plansteinen gemäß Statik und Schall- und Wärmeschutz gebaut. Der Außenputz wird als Scheibenputz, Körnung 2-3mm ausgeführt, der Farbton für den Außenputz wird anhand einer Farbkarte vom Verkäufer festgelegt. Am gesamten Haus wird bis ca. 30cm Höhe außen ein Sockelputz zum Schutz gegen Feuchtigkeit und Spritzwasser aufgebracht.

Nichttragende Innenwände werden massiv oder als Trockenbauwände (einfaches Ständerwerk, doppelt beplankt) anstrichfertig erstellt.

### **3.5 Innenputzarbeiten**

Der Innenputz wird als Kalk-Gips-Putz geglättet in der Qualität Q3 ausgeführt, in den Bädern Kalkzement-Putz zur Aufnahme von Fliesen, oberhalb der Fliesen geglättet Q3.

### 3.6 Geschossdecken

Die Geschossdecke über Erdgeschoss und über 1.OG wird nach Wahl des Verkäufers als Filigrandecke mit Aufbeton oder als Betonfertigteildecke ausgeführt. Die Deckenstärken können aufgrund der statischen Anforderungen geringfügig variieren.

Unterseitige Stoßfugen werden glatt verspachtelt und anstrichfertig ausgeführt. Die Wartungsfugen zwischen Decke und Wand werden vom Verkäufer geschlossen. Wartungsfugen sind durch den Käufer regelmäßig zu prüfen, entsprechend zu warten und unterliegen nicht der Gewährleistung.

### 3.7 Malerarbeiten

Der Anstrich der Innenwände und Decken erfolgt 2-fach mit weißer Silikat-Farbe.

### 3.8. Dachkonstruktion und Dacheindeckung

Die Nadelholz-Dachkonstruktion wird nach den statischen Erfordernissen und mit den erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht hergestellt.

Sichtbare Holzteile wie z.B. Sparrenköpfe werden gehobelt und grundiert, die Untersichtschalung aus gehobeltem und grundiertem Nadelholz gefertigt

## 4. Außenarbeiten

### 4.1. Spenglerarbeiten

Dachrinnen, Regenfallrohre und Formstücke werden bis zur Oberkante des Geländes aus witterungsbeständigem Titanzink hergestellt. Die Regenwasserableitung in Form der genehmigten Versickerungsanlage einschließlich aller notwendigen Arbeiten ist im Leistungsumfang enthalten.

### 4.2 Malerarbeiten

Sichtbare Fassadenelemente aus Holz, z.B. Dachüberstände werden mit einer Holzschutzlasur nach Farbvorgabe des Verkäufers endbehandelt.

### 4.3 Fenster und Fenstertüren

Es werden schwarz, matte (innen und außen) Kunststofffenster aus Mehrkammerprofilen und einer Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung (Ug 0,6 – 0,8) eingebaut. Je Flügel sind die Fenster mit zwei Pilzzapfen und einem Dreh-Kipp-Beschlag versehen. Alle Fenster und Fenstertüren werden mit einer Anschlagdichtung und Einhandbeschlägen geliefert.

Die Montage erfolgt nach DIN 4108 Teil 7 (RAL Richtlinie). Die Fenster werden fachgerecht eingebaut und sind innenseitig zusätzlich mit einem Dichtvlies ausgestattet

Optional können wir gegen Aufpreis eine Einbruchsicherung und im 1.OG und im DG Fenstergriffe mit einem Schloss anbieten.

## 4.4 Außenrollläden

Es erfolgt der Einbau von Aufsatzrollläden aus Kunststoff. Der Panzer aus Aluminium wird in der Farbe (nach Auswahl des Kunden) geliefert und eingebaut. Soweit Fenster breiter als 1,60m sind, sowie an allen bodentiefen Elementen werden anstelle von Gutwicklern elektrische Rollladenantriebe montiert.

Alle Terrassentüren und Terrassenfenster erhalten elektrische Außenrollläden.

## 4.5 Fensterbänke

Die äußeren und inneren Fensterbänke bestehen aus 3cm starkem Naturstein (Granit). Bäder und WC's erhalten geflieste Fensterbänke. Bei den bodentiefen Fenstertüren im Erdgeschoss werden die Außensohlbänke mittels Betonvorsatzstufen passend zum Terrassenbelag ausgeführt.

## 4.6 Hauseingangstüre

Die Eingangstüre wird aus farbbeschichtetem Aluminium gefertigt und mit einem Profilzylinder einschließlich 4 Schlüsseln geliefert. Die Hauseingangstüre wird nach DIN 4108 Teil 7 (RAL Richtlinie) montiert.

## 4.7 Terrassen und Balkone

Die Terrassen werden mit Betonwerksteinplatten belegt. Die Balkone, Dachterrassen (falls vorhanden) erhalten einen Belag aus Holzriffelbohlen (Lärche oder gleichwertig).

# 5. Innenausbau

## 5.1 Innentüren

Die Innentüren sind aus Röhrenspan gefertigt und werden als Flügeltüre mit zwei Türbändern, einem Buntbarschloss, einem Schlüssel und einer Drücker- Garnitur versehen. Die Höhe der Innentüren beträgt ca. 2,00 m.

Bei den Innentüren stehen 4 verschiedene Oberflächen nach Festlegung des Verkäufers zur Wahl: Buche, Eiche hell, Ahorn weiß oder Weißlack, jeweils mit CPL-Oberfläche. Die Umfassungszargen erhalten die gleiche Oberfläche wie die Türblätter.

## 5.2 Treppen

Wohngeschosstreppen werden als fertigteil Treppen aus Beton hergestellt und mit Setzstufen aus Holz (Buche) belegt. Die Stahlglasgeländer werden mit einem Handlauf aus Edelstahl ausgeführt.

## 5.3 Fußböden

Die Fußböden der Wohnräume bestehen aus einem schwimmenden Estrich. Dieser liegt im Erdgeschoss auf einer 85 mm dicken Wärme- bzw. Trittschalldämmung (PS Hartschaum, WLG

035) und einer PE-Folie. Im Obergeschoss wird eine 40 mm starke Trittschalldämmung unter dem Estrich verlegt.

## 5.4 Fliesen

Alle Wand- und Bodenfliesen in Bad, WC und Küche werden mit frei wählbaren Fliesen bis zu einem Materialpreis (Bruttolistenpreis) von 30,00 EUR pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) ausgestattet.

Als zusätzlichen Schutz wird im Spritzwasserbereich über Badewanne bzw. Dusche sowie am Boden eine Flüssigabdichtung bzw. Verbundabdichtung aufgetragen. Die Wandfliesen werden in Bad 2,00 m hoch, im WC 1,50 m hoch verlegt. Die Küchen erhalten einen Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile, sowie Bodenfliesen. Im Haustechnikraum werden ebenfalls Bodenfliesen verlegt.

Die zu verarbeitenden Fliesen haben eine Kantenlänge zwischen 12 und 30 cm. Werden kleinere oder größere Fliesen ausgesucht bzw. Dekore, Bordüren und Sonderverlegungen (z.B. diagonal) gewünscht, so trägt der Käufer die zusätzlichen Kosten. Die Fugen zwischen Wand- und Bodenfliesen werden elastisch versiegelt, unterliegen als Wartungsfugen aber nicht der Gewährleistung.

## 5.5. Bodenbeläge (außer Bad, WC, Küche und Haustechnikraum)

Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer und Flur bzw. Diele werden mit einem Buche-, Ahorn- oder Eiche-Fertigparkett schwimmend belegt, Bruttomaterialpreis für Fläche/Sockelleisten 38,00 EUR pro m<sup>2</sup> (inkl. MwSt.) Alternativ können die genannten Bodenflächen zu den unter 5.4 genannten Konditionen gefliest werden.

Parkett-, Vinyl-, Laminat und Teppichböden können durch die Käufer gegen Aufpreis beauftragt werden.

## 6. Haustechnik

### 6.1 Heizung und Warmwasser

Die Heizungs- und Warmwasserleitungen werden gegen Wärmeverlust isoliert. Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren. Die Installation der Trinkwasserleitungen erfolgt in Kunststoffverbundrohren. Die Hausanschlüsse für Strom und Trinkwasser werden vom Verkäufer beantragt und geliefert.

### 6.2 Heizungsanlage

Der Verkäufer installiert eine moderne Luftwasser-Wärmepumpe (deutsches Markenfabrikat) als zentrale Heizungsanlage gemäß EnEV 2022 und der gesetzlichen Energiesparverordnung für die Heizungs- und Warmwasseranlage. Die Heizungssteuerung erfolgt elektronisch mit einem Außentemperaturfühler.

### 6.3 Fußbodenheizung

In allen ausgebauten Wohnräumen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung mittels Kunststoffverrohrung auf Trägerplatte und Aufputz-Raumthermostat entsprechend der Wärmebedarfsberechnung eingebaut. Jeder Raum erhält mindestens einen Fußbodenheizkreis. Der Estrich wird als Zement- oder Anhydritestrich geliefert und eingebaut.

Im Bad wird ein Handtuchheizkörper in den Maßen 40 x 80 cm montiert.

### 6.4 Belüftungssystem

Die Fenster werden mit einer Fensterfalzlüftung (Regel-Air oder gleichwertig) ausgestattet.

## 7. Sanitäranlagen

### 7.1 Technik

Der Hausanschluss Trinkwasser befindet sich im Haustechnikraum. Ein frostsicherer Außenwasserhahn wird am Gebäude außenseitig angebracht, sowie eine Entnahmestelle im Technikraum.

Die Installation der Trinkwasserleitungen erfolgt in Kunststoffverbundrohren ab Wasserzähler. Die Warmwasserleitungen werden mit einer Wärmedämmung und die Kaltwasserleitungen mit einem Schutzrohr gegen Schwitzwasser nach DIN ausgestattet. Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren (HAT-Rohre), die von den sanitären Anlagen zu den Grundleitungen führen.

Es wird standardmäßig ein geprüfter Wasserfilter eingebaut. Die Entlüftung der Abwasserleitungen erfolgt über Dach.

### 7.2 Installation und Anschlüsse

Die Küche wird mit Anschlüssen zur Kalt-, Warm- und Abwasserversorgung sowie verchromten Eckventilen für den Spülmaschinenanschluss ausgestattet.

### 7.3 Sanitärgegenstände und Armaturen

Sämtliche Armaturen werden als Aufputz-Armaturen eingebaut. Die Keramikfarbe aller Sanitärgegenstände ist weiß. Folgende sanitäre Einrichtungsgegenstände sind vorgesehen: EG (WC, Waschbecken) 1.OG (Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken)

### 7.4 WC in Bad und Gäste-WC:

wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Sitz und Deckel, Hersteller Villeroy & Boch, Keramag, Roca oder VIGOUR

### 7.5 Badewanne und Dusche:

Badewanne ca. 75 x 170 cm und Brausewanne ca. 90 x 90 x 6,5 cm aus Acryl, Hersteller Villeroy & Boch, Ideal Standard, VIGOUR oder gleichwertig nach Wahl des Verkäufers. Alternativ zur Brausewanne kann eine ebenerdige Dusche mit eingelassener Ablaufrinne inkl. zusätzlicher Bodenabdichtung ausgeführt werden.

Verchromte Mischbatterie mit Wannen- und Brauseset, Hersteller Grohe, Kludi oder gleichwertig, Ablaufgarnitur aus Kunststoff, verchromt nach Wahl des Verkäufers

Die Duschen erhalten jeweils eine Klarglastüre.

### 7.6 Waschtische im Bad und WC

Kristallporzellanwaschtisch ca. 60 cm breit für das Bad bzw. 45 cm für das WC, Hersteller Keramag, Villeroy & Boch, Ideal Standard

Jeweils verchromte Einhand-Waschtischbatterie, Hersteller Grohe, Kludi oder gleichwertig nach Wahl des Verkäufers

## 8. Elektroinstallation

### 8.1 Stromkreise

Der Hauptanschluss befindet sich im Hausanschlussraum, Messeinrichtungen im Zählerschrank. Der Verkäufer sichert eine ausreichende und sichere Versorgung zu. Die Ausführung der Elektroinstallationsanlage erfolgt nach der VDE 100 und der EVU-Richtlinie. Die verbauten Steckdosen ergeben sich aus dem Haustyp. Eigene Stromkreise erhalten Großgeräte wie Spül- und Waschmaschine, Wäschetrockner und Elektroherd. Es wird eine Hauptpotentialausgleichsanlage nach VDE- und EVU-Vorschrift eingebaut. Diese besteht aus Erdungsanschlüssen (Fundamenterder, Wasserleitung, Heizungssystem und einer Potentialausgleichsschiene).

### 8.2 elektrische Ausstattung

Die Flächenschalter und Steckdosen sind weiß, Standardprogramm Si-Reflex, Hersteller Busch Jäger oder gleichwertig nach Wahl des Verkäufers.

#### Klingelanlage

bestehend aus Tastfeld und Läutwerk enthalten, optional gegen Aufpreis Videosprechanlage

#### Diele

2 Steckdosen und 2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung

#### Küche

1 Anschlussdose für den Elektroherd, die Dunstabzugshaube, den Geschirrspüler und den Kühlschrank, 6 Doppelsteckdosen, davon 3 im Arbeitsbereich, 1 Deckenauslass mit Schalter

#### Wohnzimmer

6 Steckdosen und 2 Deckenauslässe mit Serienschaltung, Datenkabel, Telefondose und Antennenkabel inkl. Kabelverlegung

#### Schlaf-/Kinder-/Gästezimmer

3 Doppelsteckdosen und 1 Deckenauslass mit Schalter, je ein Datenkabel, je einen Antennen-/Telefonanschluss einschl. Kabel in den Haustechnikraum

#### Bad

Steckdosen, 1 Wandauslass und 1 Deckenauslass mit Schalter

#### WC

1 Steckdose, 1 Wandauslass mit Schalter

#### Flur Obergeschoss

2 Steckdose, 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

#### Abstellraum/Ankleide

2 Steckdosen, 1 Wandauslass mit Schalter

#### Galerie im Dachgeschoss

4 Doppelsteckdosen und 2 Deckenauslässe mit Serienschalter, ein Datenkabel ein Antennen-/Telefonanschluss einschl. Kabel in den Haustechnikraum

#### Terrasse

1 schaltbare Steckdose, 1 Wandauslass einschl. Balkonleuchte mit Schalter

#### Rauchmelder

Je Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Galerie, Diele, Flur ein batteriebetriebener Rauchmelder

## **9. Außenanlagen**

### **9.1 Außenflächen**

Der auf dem Grundstück zwischengelagerte Mutterboden wird wieder aufgetragen und grob einplaniert. Notweniger, nicht vorhandener Mutterboden wird vom Verkäufer geliefert und grob einplaniert.

Hauseingang, Zuwegung und Terrasse werden mit Betonsteinpflaster (Rechteckpflaster grau) befestigt. Diese Flächen sind nicht mit dem Kfz befahrbar.

Carport und Bedachung Außenterrasse wie auf der Visualisierung sind nicht Bestandteile des Angebotes und können auf Wunsch bestellt werden.

## **10. Energieausweis**

Es erfolgt die Ausstellung eines Energienachweises, der die energetischen Werte des Gebäudes übersichtlich darstellt.

## **11. Objektunterlagen**

Der Käufer erhält nach Fertigstellung des Gebäudes folgende Unterlagen in Form einer Hausakte:

- Baugenehmigungsunterlagen
- Statik
- Energieausweis
- Rohbauplanung
- Prüfprotokolle
- Pflegeanleitung für Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitäröbekten, Fliesen, Parkett, Teppichböden
- Gewährleistungsübersicht
- Anschriften der beteiligten Handwerksunternehmen
- Wärmeschutznachweis

## **12. Baunebenkosten**

Im Kaufpreis enthalten sind folgende Baunebenkosten:

- Statik
- Baugenehmigung
- Architekten- und Haustechnikplanung
- Baugrundgutachten
- Vermessungskosten einschl. der Gebäude-Einmessung nach Fertigstellung
- Bauherrenhaftpflicht- und Bauleistungsversicherung bis zur Übergabe
- Genehmigungen und Abnahmen
- Sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme durch den Käufer

Die Erwerbskosten (Notar-, Gerichtskosten, Makler usw.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.