

Allgemeine Bau - Leistungsbeschreibung

Sehr geehrte Bauherren,

diese Bauleistungsbeschreibung ist die Grundlage für Ihr individuelles Eigenheim. Hier werden die Ausführungen sowie die Ausstattung Ihres Wunschhauses festgelegt. Unsere Häuser werden gemäß der **EnEV 2016** sowie den einschlägigen DIN Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik erstellt. Unsere Baubeschreibung ist genauso aufgebaut, wie der spätere Ablauf der Gewerke auf der Baustelle stattfinden wird. Wir bitten Sie, die Baubeschreibung aufmerksam durchzulesen und eventuelle Fragen rechtzeitig zu stellen. Dies vermeidet unnötige Verzögerungen des Bauablaufes.

Ihr Grundstück (Eigenleistung des Bauherrn)

Um Ihr Haus zu verwirklichen, benötigen wir von Ihnen ein Grundstück, das folgende Voraussetzungen erfüllen muss:

- Ihr Grundstück muss bebauungsfähig und befahrbar für Schwerlastzüge bis 40 t sein.
- Es wird eine ausreichend dimensionierte und tragfähige Baustraße benötigt, die mit einem Kranwagen sowie Lastzügen befahren werden kann.
- Eventuell vorhandene Bäume und Sträucher sowie Unrat im Bereich des Baukörpers sind zu entfernen und abzuräumen.
- Für Arbeits- und Lagermöglichkeiten sind ausreichende Flächen nachzuweisen.
- Eventuelle erforderliche Genehmigungen (z. B. Straßensperrungen oder Ausnahmegenehmigungen) sind durch den Bauherren einzuholen und die anfallenden Gebühren von ihm zu entrichten.
- Die Grenzsteine sind vom Bauherrn vor Beschädigungen zu schützen.
- Bei unserer Kalkulation gehen wir davon aus, dass die o. g. Punkte erfüllt worden sind. Anderenfalls muss gesondert vereinbart und abgerechnet werden. Zusätzliche Kosten für evtl. Sondergenehmigungen, Absperrungen und erschwerten Materialtransport / Kraneinsatz sind nicht Bestandteile unseres Vertrages und müssen nach Aufwand abgerechnet werden.

Die Planung

Wir erstellen die Bauantragsunterlagen für Ihr Haus mit Bauzeichnungen, bestehend aus Lageplan, Grundrissen, Schnitt und Ansichten, sowie mit allen erforderlichen Formularen, Beschreibungen und Berechnungen. Auch der Entwässerungsantrag mit allen erforderlichen Zeichnungen und Formularen wird von uns gestellt.

Sollten für Ihr Grundstück vom Bauamt ein Baulasten- oder Naturschutz-Gutachten angefordert werden, müssen diese ggf. von Ihnen bei einem Notar, bzw. einem Gutachter beauftragt werden.

Um die Bauantragsunterlagen schnell und reibungslos erstellen zu können, benötigen wir von Ihnen folgende Unterlagen:

- **Flurkarte neuesten Datums, nicht älter als 3 Monate, im Maßstab 1:500**
- **Kopie des B – Plans**
- **Kanaltiefenschein**
- **Amtlicher Lageplan mit Darstellung der Höhenlage des Geländeverlaufes**

Die Abmessungen des Hauses ergeben sich aus den erworbenen Quadratmetern Wohnfläche gemäß Bauvertrag sowie den genehmigten Plänen. Änderungen, die nach Vertragsabschluss bekannt werden, z. B. aus Auflagen aus der Baugenehmigung oder aus dem Gebührenbescheid, Forderungen des Bezirksschornsteinfegers, des Prüfstatikers gemäß § 79 Abs. 2 Nr. 2 LBO, usw., die zur Fertigstellung des Bauantrages sowie der Ausführung erforderlich werden, sind nicht vom Leistungsumfang des Vertrages erfasst.

Schallschutz

Wir gewähren für Außenbauteile Ihres Bauvorhabens einen Mindestschallschutz in den Lärmpegelbereichen 1 und 2. Sollte sich nach Vertragsabschluss herausstellen, dass Ihr Bauvorhaben im Lärmpegelbereich 3 oder höher liegt, ist mit weiteren baulichen Maßnahmen und Zusatzkosten zu rechnen. Wir gewähren Ihnen für Haustrennwände bei Doppel- oder Reihenhäusern einen Schallschutz gemäß Schallschutzstufe II der VDI 4100:2012-10 (62 dB).

Das Bodengutachten

Wir beauftragen vor Baubeginn ein Baugrundgutachten, das an den vier Grenzpunkten des Hauses jeweils eine Rammkernbohrung bis zu einer Tiefe von ca. 6,00 m dokumentiert.

Das Gutachten enthält folgende Punkte:

- Baugrundaufbau
- Schichtenverzeichnis
- Grundwasserstand
- Gründungsempfehlung

„Hinweis“

Sollte von der Gemeinde für das Grundstück eine Regenwasser-Versickerung erforderlich sein, muss vom Bodengutachter ein Versickerungsnachweis erstellt werden. Für die Entsorgung von Bodenaushub bei den Kieswerken wird eine Bodenanalyse gem. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) verlangt. Die o. g. Leistungen sind nicht Vertragsbestandteil und die anfallenden Kosten werden vom Bauherrn getragen.

Vermessung

Die Absteckung des Baukörpers und das Herstellen der Winkelböcke werden durch uns und einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur ausgeführt. Hierüber erhalten Sie einen Absteckungsplan. Die spätere Gebäudeeinmessung in das Kataster obliegt dem Bauherrn.

Baustelleneinrichtung

Das Baustellen-WC und das Gerüst werden durch uns zur Verfügung gestellt. Während der Bauzeit ist die Beseitigung des Bauschutts gewährleistet. Die Bauschuttentsorgung ist im Preis enthalten.

Vor Baubeginn benötigen wir von Ihnen folgende Leistungen:

- **Einen Baustromkasten mit 32 A / 380 V u. 16 A / 220 V Anschlüssen**
- **Anschluss für Bauwasser mit mindestens 3,7 bar Druck.**

Die genannten Leistungen sind vom Bauherrn unentgeltlich während der Bauzeit zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen Anträge für Baustrom und Bauwasser werden mit unserer Unterstützung gestellt. In der kalten Jahreszeit ist der Bauwasseranschluss durch den Bauherrn vor Frost zu schützen.

Wenn ein Bauzaun erforderlich wird, werden wir diesen auf Kosten des Bauherrn mieten und aufstellen lassen.

Unsere Bauleitung

Wir stellen den für Sie verantwortlichen Bauleiter, der alle Planungs- und Koordinationsaufgaben für einen reibungslosen Ablauf Ihres Bauvorhabens übernimmt.

Hausanschlüsse (Eigenleistung des Bauherrn)

Der Auftraggeber ist für den Anschluss seines Hauses an die Ver- und Entsorgungsnetze verantwortlich. Wir empfehlen in diesem Zusammenhang, die erforderlichen Anträge rechtzeitig und mit Terminierung gem. Bauzeitenplan, bei Ihrem Versorgungsunternehmen zu stellen, damit auch wir diese terminlich berücksichtigen können.

Erdarbeiten

Folgende Erdarbeiten sind im Standardleistungsumfang enthalten:

- Mutterbodenabtrag bis max. 0,30 m Tiefe, inkl. seitlicher Lagerung, ohne Abfuhr sowie späterer Verteilung auf dem Grundstück.
- Einbau einer kapillarbrechenden Schicht bis max. 0,30 m aus verdichtungsfähigem Füllkies.
- Aushub der Frostschräge inkl. seitlicher Lagerung des Aushubes.
- Gesamtleistungsumfang bis 1.500,00 € brutto.

Folgende Leistungen sind **nicht** enthalten:

Eventuell überschüssiger oder nicht geeigneter Bodenaushub wird, sofern dieser keine Verwendung auf dem Grundstück findet, zu Lasten der Bauherren abgefahren. Achtung!!! Für die Abfuhr des Bodenaushubs wird eine Bodenanalyse LAGA notwendig sein.

Die aus dem Baugrundgutachten resultierenden zusätzlichen Erdarbeiten, Drainagen und Wasserhaltungen während der Bauzeit sind nicht Vertragsbestandteil. Auf Ihren Wunsch lassen wir von unserem Tiefbauunternehmen ein unverbindliches Angebot über diese erforderlichen Leistungen erstellen.

Es wird Boden mit einer Tragfähigkeit von min. 200 kN/m², sowie ein ebenes Gelände vorausgesetzt. Sollten sich aufgrund der Bodenverhältnisse oder des Bodengutachtens Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Sohle / Fundamente

Es wird ein, mit oben und unten jeweils 2 x Betonstahl, $\varnothing = 12$ mm, umlaufendes Streifenfundament unter den Außenwänden, in den Abmessungen $b = 0,35 / 0,40$ m, $h = 0,80$ m (bzw. frostfrei) in Beton XC 2, XF 1, C 25/ 30 ausgeführt. Unter der Sohle wird eine Dämmung, Jackodur KF 300, 6 cm dick, eingebracht. Die Sohlplatte wird in einer Dicke bis $d = 0,16$ m mit zwei Lagen Stahlmatten gemäß Statik, als bewehrte Flachgründung in Beton XC 2, C 20 / 25 erstellt. Die Festlegung der Höhe der Rohsohle erfolgt durch den Vermessungsingenieur und uns gemäß genehmigten Bauantragsunterlagen und gültigem Bebauungsplan. Sollten sich aus dem Baugrundgutachten statisch bedingt Mehrleistungen bzw. Änderungen (verstärkte Bewehrung, Tiefgründungen etc.) ergeben, werden diese kostenmäßig von uns erfasst und Ihnen schriftlich mitgeteilt.

Im Fundament wird ein umlaufender verzinkter Fundamentanker, endend im HAR bis 0,50 m über Sohle aus Edelstahl, nach den anerkannten Regeln der Technik, eingebaut. Unter der Sohlplatte wird gemäß Ausführungsplanung die Gebäudeentwässerung eingebaut. Hierbei werden KG Rohre DN 100, inklusive erforderlicher Bögen, eingebaut. Standardmäßig erfolgt die Entwässerung über eine Leitung, die bis ca. 0,20 m aus der Frostschräge geführt wird. Für die Hausanschlüsse wird Mehrspartenhauseinführung geliefert und eingebaut.

Sollten sich aufgrund der statischen Berechnungen Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert durch den Bauherren zu vergüten.

Der Auftragnehmer übergibt dem Auftraggeber nach Fertigstellung der Sohle einen Bauzeitenplan, der die vorgesehenen Termin und Bauzeiten für einzelne Gewerke und Leistungsschritte enthält. Die im Bauzeitenplan vorgesehenen Termine sind –mit Ausnahme des Fertigstellungstermins- nicht verbindlich.

Mauerwerk Erd - und Dachgeschoss

Erdgeschoss ab Oberkante Fußbodenbelag:

bei 1-geschossiger Bauweise (Bungalow, Winkelbungalow): 2,41 m Geschosshöhe im Lichten.

bei 1 ½ - oder 2-geschossiger Bauweise: 2,45 m Geschosshöhe im Lichten.

Dachgeschoss bzw. Obergeschoss ab Oberkante Fußbodenbelag:

2,40 m Geschosshöhe im Lichten

Die tragenden Außenwände im EG, DG oder OG werden aus Porenbeton 17,50 cm PPW 2 ausgeführt, Innenmauerwerk im Erdgeschoss 17,50 cm oder 11,5 cm PPW 4. Die Innenwände im Dachgeschoss werden ebenfalls aus 11,5 cm Porenbeton PPW 4 erstellt. Sämtliche nach den allgemeinen Regeln der Bautechnik notwendigen Feuchtigkeitssperren werden eingebaut. Die Stürze werden aus Porenbeton erstellt, bei Einbau von Rollläden als deckengleiche Stürze.

Unser Wandaufbau sieht unter Berücksichtigung der EnEV 2016 folgendermaßen aus:

Bei einer Verblendfassade (2-schaliges Mauerwerk nach EC 6):

- 17,50 cm Außenmauerwerk (Porenbeton PPW 2)
- 12,00 cm 2 Schichten à 6 cm Kerndämmplatte TP-KD 430 WLG 035,
- 2,00 cm Fingerspalt
- 11,50 cm Verblendschale (siehe Verblendung Erd- und Dachgeschoss)

Bei einer WDVS Fassade (Wärmedämmverbundsystem):

- 17,50 cm Außenmauerwerk (Porenbeton PPW 2)
- 14,00 cm EPS Hartschaumdämmung WLG 035
- 0,5 cm Armierungsschicht mit eingebettetem Glasfasergewebe und witterungsbeständigem Oberputz als Silikonharzputz mit Filmkonservierung in Kratzputzstruktur, K2, in vielen hellen RAL-Farbtönen, die im Preis enthalten sind.

Geschossdecke im Erdgeschoss

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetonfertigteildecke (Filigrandecke) in den statisch erforderlichen Abmessungen (bis $d = 18,0$ cm) eingebaut. Die Unterseiten der Deckenelemente sind werkseitig glatt. Höhentoleranzen zwischen den Deckenelementen gemäß Maßtoleranzen im Hochbau sind materialbedingt und stellen keinen Mangel dar. Der Einbau eines Fertigteiltertreppe ist als Zusatzleistung gegen Mehrpreis möglich. Alle Öffnungen für Rohrleitungen durch die Betondecke werden von uns verschlossen, alle Spachtelarbeiten und das Verschließen der Stöße der Betonplatte bleiben aber Sache des Bauherrn. Bei 1-geschossiger Bauweise (Bungalow, Winkelbungalow) und bei 2-geschossiger Bauweise im Obergeschoss wird eine Holzbalkendecke verbaut.

Dachstuhl und Trockenausbau

Wir verwenden in unseren Häusern einen Dachstuhl aus KVH-NSi, Fichte/Tanne, gemäß DIN 4074, S 10, Keilzinkverbindung gem. DIN 1052 + 68140, technisch getrocknet, 4-seitig gehobelt, Kanten gefast.

- Der Dachstuhl für 1½-geschossige Häuser, standardmäßig mit einer Dachform als „Krüppelwalmdach“ oder „Satteldach“ mit 45°-48° Dachneigung, wird als Abbundsystem hergestellt. Die Dachverbände und Kehlbalken haben eine Stärke von $b/h = 6/24$ cm, die Schwelle hat eine Stärke von $b/h = 8/16$ cm.
- Das Dach bei den Bungalow-Haustypen, Stadtvilla, Toscanahaus, Staffelhaus und Staffelvilla mit einer Dachneigung von 22° - 25°, erhält ein Walmdach bzw. Zeltdach. Die Binderkonstruktion wird mit Nagelplattenbindern, aus KVH, S 10, Nsi, abgepresst mit bauaufsichtlich zugelassenen, verzinkten Stahl-Nagelplatten, hergestellt.

Die Dachlattung und Konterlattung wird aus Nadelholz imprägniert S 10 nach DIN 4074 erstellt. Auf die Dachsparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterdeckbahn (Delta Maxx Plus oder gleichwertig) aufgebracht.

Die Dachüberstände betragen an den Giebelseiten bis zu ca. 30 cm und an den Traufseiten ca. 60 cm.

In folgenden Bereichen erfolgt Trockenausbau gemäß EnEV 2016 in winddichter Ausführung:

Bei 1½-geschossigen Häusern werden die Dachschrägen, Abseitenwände (Kniestock – Stiel auf der Schwelle, bündig mit Innenseite) und die Holzbalkendecke gedämmt und mit Gipskartonbauplatten wie folgt verkleidet: 24 cm Mineralwolldämmung, WLG 035, LDS 100 Dampfbremse, inkl. aller luftdichten Anschlüsse an Wände und Durchdringungen. Sparschalung, 40 x 60 mm, roh, egalisiert. Gipskarton Bauplatten $d = 12,5$ mm, in Nassräumen Gipskarton-Feuchtraumplatten, $d = 12,5$ mm.

Im Standard beträgt die Höhe des Holzdrempels, bei einer Dachneigung von 45°, ca. 0,92 m, die Höhe der Abseiten (Kniestock) im Dachgeschoss ca. 0,80 m im Lichten. Im Bad Dachgeschoss wird der Kniestock vorgesetzt, doppelt beplankt, der SAN-Blocks verkleidet.

Bei allen Hausarten wird im Dachboden ein Laufsteg, 60 cm breit, aus Rauhspundbrett, roh trocken, einseitig gehobelt erstellt und eine Bodeneinschubtreppe, Dolle Typ Extra, weiß, dreiteilig (70 x 120 cm wärmegeklämt) mit erforderlichem Brüstungsgeländer, einschließlich evtl. erforderlicher Wechsel eingebaut.

Dacheindeckung und Dachklempner

Unsere Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen von der Fa. Braas, Harzer, Classic Matt, in den Farben Klassisch rot, Dunkelbraun und Granit. Weiter gehören zur Dacheindeckung First-Gratpfanne, Ortgangsteine und Dachdurchgänge für die Entlüftung und das Abgasrohr.

SAT Durchgangspfanne, Lüftungspfanne oder sonstige Ausstattungen sind grundsätzlich Sonderleistungen und werden gesondert vereinbart und vergütet.

Dachrinnen aus Titanzink, halbrund, mit den erforderlichen Rinneneisen und Rinnenendböden werden im Gefälle verlegt. Je Gebäudeseite ein Rinneneinhangstutzen, passend zur Dachrinne, mit dem dazugehörigen Regenfallrohr (bis Unterkante Verblendung) aus Titanzink und der Verbindung zur Dachrinne mit einem passenden Schrägrohr. Standrohre inkl. Standrohre Loro X sind in unseren Leistungen enthalten, die Anschlüsse an die Regenwasserleitung sind von Ihnen zu erbringen.

Schornstein

Die Erstellung eines Schornsteins gehört nicht zu unseren Standardausführungen. Wenn Sie einen Schornstein zum Anschluss eines Kaminofens wünschen, empfehlen wir den Einbau eines Luft-Abgas-Schornsteins, Schreyer - System FBLAS-K. Der Bau und der Anschluss des Kaminofens obliegen der Überwachung und Abnahme Ihres Schornsteinfegermeisters.

Verblendung Erd- und Dachgeschoss

Die Verblendung stellt die Visitenkarte Ihres Hauses dar und ist gleichzeitig der erste Eindruck, der von Ihrem Haus ausgeht. Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, ohne irgendwelche Einschränkungen durch Musterblätter, Mustertafeln o.ä., bei einem Baustoffhändler Ihrer Wahl den Verblendstein auszusuchen, der Ihrem Geschmack entspricht.

Es wurde für die Verblendfassade aus Vormauerziegeln von uns ein Steinpreis per 1000 Stück von 600,00 € inkl. MwSt. kalkuliert. Das Standardformat ist NF (Normalformat). Der Stein wird im eigenen Saft mit Fertigmörtel in der Standardfarbe zementgrau gemauert und gefugt. Die Ausführung erfolgt als „wilder Verband“. Alle Sohlbänke werden als Rollschicht aus dem gleichen Stein, Stürze über den Fenstern / Türen als Grenadierschicht inkl. aller erforderlichen Sturzbewehrungen, Elmco-Ripp Bewehrungssystem o. ä., und Feuchtigkeitssperren, erstellt.

Wenn Sie eine Verblendfassade aus Klinkern (Wasseraufnahme < 6%) bzw. Keramikklinkern auswählen, wird der Vormauermörtel ausgekratzt und nachträglich mit Fugenmörtel in der Standardfarbe Zementgrau verfügt. Die Zusatzkosten für die nachträgliche Verfügung trägt der Bauherr.

Bei unseren Häusern werden an den Ecken Dehnungsfugen zur Rissminderung des Verblendmauerwerkes eingebaut.

Besondere Konsolabfangungen (Wintergärten sowie Abfangungen über einer lichten Weite von 2,01 m), Verzierungen wie z. B. Mauerzierband, Giebelohren, Stichbögen oder Bossen werden gesondert vereinbart und vergütet.

Haustür und Fenster

In unseren Häusern wird standardmäßig die Eingangstür als Fünfkammerprofil mit 76 mm Bautiefe, mit 2-fach Verglasung, sowie die Fensterelemente mit 3 - Fach Verglasung mit einem U_g - Wert von 0,6, eingebaut, dies spart Energie und schont Ihren Geldbeutel.

Fenster:

Kunststoff weiß, weiße Einhandbeschläge, 2 Pilzkopfverriegelungen als Sperre gegen Aufhebeln im unteren Bereich, Flügelheber, Regel-Air (Zwangsbelüftung). Größe nach Standardzeichnungen.

Haustür:

Kunststoff, weiß, inkl. Standard - Türdrücker in weiß/ Stoßknopf weiß und Profilzylinder mit Mehrfachverriegelung, Not- und Gefahrenöffnung, Gangflügel mit feststehendem Seitenteil. Gesamtkosten der Haustür inkl. Seitenteil bis 2.000,00 € brutto.

Sprossen, farbige Fenster und Türen, Nebeneingangstür zum HAR oder sonstige Ausstattungen sind grundsätzlich Sonderleistungen und werden gesondert vereinbart und vergütet.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nicht in unseren Standardausführungen enthalten. Auf Wunsch können Velux oder Roto Kunststoffdachfenster als Zusatzleistung beantragt werden.

Gesimsunterschläge

Die Gesimsunterschläge werden aus weißen PVC-Paneelen als Hohlkammerprofil (Mammut 250-S) mit PVC-Lüftungsprofilen erstellt, die Traufenstirnverkleidung besteht aus 6 mm weiß beschichteten HPL-Schichtstoffplatten, einschl. Unterkonstruktion.

Geschossdecke zum Dachboden

Bei allen Häusern wird die Holzbalkendecke zum Dachboden wie folgt erstellt:
24 cm Mineralwolldämmung, WLG 035, LDS 100 Dampfbremse, inkl. aller luftdichten Anschlüsse an Wände und Durchdringungen. Sparschalung roh, egalisiert. Gipskarton Bauplatten d = 12,5 mm, in Nassräumen Gipskarton-Feuchtraumplatten, d = 12,5 mm.

Elektro

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt gemäß den Richtlinien der VDE sowie den einschlägigen DIN Vorschriften. Standardschalterprogramm von Busch und Jäger Serie Reflex Si in cremeweiß oder reinweiß.

Folgende Leistungen beinhaltet die Installation:

- 2 x Wandauslässe für Außenbeleuchtung
- 1 x Anschluss Therme sowie Außentemperaturfühler
- 1 x Zählerkasten mit bis zu 15 Automaten A 16
- 1 x Klingeltrafo mit Gong und Taster
- 2 x FI Schutzschalter
- 1 x Kontrollschalter mit Korblampe für den Dachboden
- 1 x Anschluss des Fundamenterders sowie Potentialausgleich
- 15 x Ausschaltungen mit Deckenauslässen bzw. Wandauslässen
- 2 x Wechselschaltungen
- 1 x Außensteckdose für die Terrasse
- 40 x Einzelsteckdosen bzw. Kombinationen aus Einzeldosen
- 2 x LAN-Anschluss inkl. Einspeisedose bis 2 LAN
- Je 2 Anschlussdosen mit Einsatz für Telefon und TV (kein Sat)
- Je 1 Anschluss für Waschmaschine, Trockner, Geschirrspülmaschine, E-Herd
- 1 Sonderstromkreis Backofen mit einzeln abgesicherter Steckdose.
- Überspannungsschutz best. aus:
Anpassung des Standard Zählerschranks KS 2215 Bauhöhe 2 zu Zählerschrank KS 215 Bauhöhe 3, DEHNshield Überspannungsschutz Kombi-Ableiter für Sammelschienenmontage im Vorzählerbereich und inkl. Verdrahtungsmaterial (Kupfer 1 x10 mm² & 1 x 16 mm²)

Alle Leitungen (TV, Telefon, LAN) enden mit offenem Kabelenden.
Leuchtmittel, Lampen und Rauchmelder sind grundsätzlich Sonderleistungen und werden gesondert vereinbart und vergütet.

Heizung

Für unsere Häuser ist eine umweltfreundliche, energiesparende Gasbrennwerttherme CSZ-2-20/300 von Wolf mit 300 Liter Wasserspeicher und Solaranlage mit 2 Flachkollektoren bis 5 m², vorgesehen. Der Einbau der Therme erfolgt im Standard im Hausanschlussraum. Die Raumtemperatur wird über einen digitalen witterungsgeführten Außentemperaturfühler geregelt. Dies gewährleistet eine optimale Raum- und Wassertemperatur entsprechend Ihrem Wohlbefinden und spart zusätzlich Energie. In allen Räumen wird eine Fußbodenheizung, inkl. Verteilerschrank auf Putz und Raumthermostate auf Putz, eingebaut. Abgasführung über Dach mit Dachdurchführungspfanne und Abgaskalotte.

Um einen störungsfreien Betrieb der Anlage zu garantieren, ist es erforderlich, die Heizanlage einmal jährlich von einem Kundendienst warten zu lassen.

In einigen Baugebieten ist zur Warm- und Brauchwasserversorgung Fernwärme vorgesehen. Sollte dies bei Ihnen der Fall sein, erhalten Sie auf die nicht eingebaute Gasbrennwerttherme mit Solaranlage inklusive der erforderlichen Anschlüsse, Steuerung, Anbauteile sowie die Installationsarbeiten eine Gutschrift. Die Lieferung, der Einbau, inklusive aller erforderlichen Anbauteile der Fernwärmeübergabestation, kann bei Ihrem zuständigen Versorger bzw. über unsere Fachbetriebe durch Sie beauftragt werden.

Be- und Entlüftungsanlage

Auf Wunsch, kann eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Der mögliche Einbau einer Be- und Entlüftungsanlage wird gesondert vereinbart und vergütet.

Um einen störungsfreien Betrieb der Anlage zu garantieren, ist es erforderlich, die Be- und Entlüftungsanlage einmal jährlich von einem Kundendienst warten zu lassen.

Sanitär- und Wasserinstallation

Die Grundleitungen (Abflüsse und Leerrohre) werden gem. DIN 1986 auf kürzestem Weg aus dem Haus geführt und die Wasserleitung wird ab dem Wasserzähler betriebsfertig gemäß TRWI sowie DIN-EU-Normen verlegt. Warmwasserversorgung wird ins Gäste-WC, ins Bad und in die Küche geführt. Die Anschlüsse für die Waschmaschine, den Geschirrspüler sowie 1 x eine frostfreie Außenzapfstelle sind im Preis enthalten. Ein Druckminderer, ein Wasserfilter und eine Zirkulationsleitung sind grundsätzlich Sonderleistungen und werden gesondert vereinbart und vergütet.

Bad:

- 1 x Waschtisch concept 100 weiß, 65,00 X 49,00 cm, Waschtisch-Einhandmischer concept 100 mit Ablaufgarnitur verchromt, Anschlusset Basic mit Röhrengeruchsverschluss und Eckventilen verchromt (oder gleichwertig)
- 1 x Wand-Tiefspül-WC concept 100 weiß, 35,50 x 54,00 cm mit WC Sitz concept 100 weiß, Deckel mit Absenkautomatik inkl. SAN-Block mit Vorwandbefestigung und Betätigungsplatte von vorne (oder gleichwertig)
- 1 x Stahl-Einbauwanne Baltic 100 weiß, 1,70 X 0,75 m, mit Wannenträger und Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Wannen-Einhandmischer concept 100 verchromt, Wannen-Brauseset concept 100 mit Handbrause, Brauseschlauch 125 cm und Wandhalter verchromt (oder gleichwertig)
- 1 x Stahl-Duschwanne Baltic 100 weiß, 90 x 90 x 2,5 cm mit Duschwannenträger und Ablaufgarnitur verchromt, Brause-Einhandmischer concept 100 verchromt, Wandstangenset concept 100 mit Handbrause, Brauseschlauch 160 cm und Wandhalter verchromt (oder gleichwertig)

Gäste WC:

- 1 x Handwaschbecken concept 100 weiß, 45,00 X 36,00 cm, Waschtisch-Einhandmischer concept 100 mit Ablaufgarnitur, Anschlusset Basic mit Röhrengeruchsverschluss und Eckventilen verchromt (oder gleichwertig)
- 1 x Wand-Tiefspül-WC concept 100 weiß, 35,50 x 54,00 cm mit WC Sitz concept 100 weiß, Deckel mit Absenkautomatik inkl. SAN-Block mit Vorwandbefestigung und Betätigungsplatte von vorne (oder gleichwertig)

Spiegel, Handtuchhalter, Duschkabine, Bidet, Urinal, Siphonabdeckung für Waschbecken o.ä. Ausstattungen sind grundsätzlich Sonderleistungen und werden gesondert vereinbart und vergütet.

Innenputz

An allen gemauerten Wänden wird der Innenputz als Maschinenputz nach Herstellerangaben auf Gipsbasis gem. DIN 18550, d = 10 mm, einlagig Q 2, tapezierfertig, ausgeführt. In den Feuchträumen wird dieser Putz ebenfalls eingesetzt, da er Feuchtraum zugelassen ist. Zum Schutz der vorstehenden Wandecken werden Alu-Eckschienen eingebaut.

Belüftung und Beheizung (Eigenleistung des Bauherrn)

Sorgen Sie bitte während der Bauzeit, nach Fertigstellung des Innenputzes für eine ausreichende Belüftung und nach Einbau des Estrichs zusätzlich für eine ausreichende Beheizung.

„Hinweis“

Bei nicht ausreichender Belüftung und Beheizung kann Schimmel entstehen. Wir empfehlen die Durchführung einer professionellen Bautrocknung, wobei wir Ihnen gerne behilflich sind.

Estrich

Die Sohle wird überlappend mit G 200 S 4 gemäß den anerkannten Regeln der Technik abgeklebt. Im Erdgeschoss werden 90 mm Schüttwärmedämmung, im Dachgeschoss bzw. Obergeschoss werden 70 mm Schüttwärmedämmung und 20 mm Wärmetrittschalldämmschicht, eingebaut. Im Erd- und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss wird ein 65 / 70 mm dicker schwimmender Zementestrich, CT 20 F4, eingebaut. Der Estrich wird vom Mauerwerk mittels Randdämmstreifen schallentkoppelt. Dem Estrich wird zur Beschleunigung der Trocknung ein zugelassenes Zusatzmittel hinzugefügt.

„Hinweis“

Die Trockenzeit des Estrichs kann je nach Jahreszeit und Witterung sehr unterschiedlich sein. Ein keramischer Belag kann in der Regel nach ca. 3 Wochen aufgebracht werden. Für das Verlegen von Parkett bzw. Laminat ist eine Feuchtigkeitsmessung (CM Messung) des Ausführenden zu empfehlen.

Der Estrichkies wird für die Estrichlegung vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellt. Eventuell vorhandene Reste werden nicht entsorgt. Sie können vom Auftraggeber zur eigenen weiteren Verwendung genutzt oder entsorgt werden.

Fliesenarbeiten

Die Boden- und Wandfliesen sind ein sehr individueller Ausdruck Ihrer Persönlichkeit. Das Aussuchen erfordert Zeit sowie eine kompetente Beratung. Unsere Partnerbetriebe verfügen über diese Eigenschaften und werden Sie genauestens beraten.

Folgende Leistungen sind in unserem Paket enthalten.

- Preisbasis Bodenfliesen € / m² 30,00 (inkl. MwSt),
- Preisbasis Wandfliesen € / m² 30,00 (inkl. MwSt.)
- Insgesamt werden 70 m² Wand- oder Bodenfliesen inkl. Verschnitt im Haus verlegt

Bodenfliesen:

30/30 cm oder 30/60 cm, in Dünnbettmörtel parallel zu den Wänden auf dem Estrich verlegt, Ausschleimen der Fliesen in Zementgrau. In Räumen mit Bodenfliesen, jedoch ohne Wandfliesen, kommen Sockelfliesen, ca. 50 -70 mm hoch (gleiches Material wie Bodenfliesen), zur Ausführung. Die Anschlussfugen zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen werden dauerelastisch versiegelt.

Bewegungsfugen aus Silicon sind reine Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Wandfliesen:

30/30 cm oder 30/60 cm, in Dünnbettmörtel angesetzt, Ausschleimen der Fliesen in Zementgrau. Nicht gefliest werden die Dachschrägen. An den Ecken werden Kunststoffeckschienen verbaut.

In der Grundausstattung unserer Häuser sind 2 Rohrkästen bis 0,30 X 0,20 m (Wedi o.ä.) enthalten.

Fensterbänke aus Kunstmarmor „Extra White / 1001“, „Breccia Aurora“, „Botticino“, „Breccia Aurora“, „Grey Style“, „Micro Carrara AS / Mico Feinkorn“, „New Micro Carrara / Micro Grobkorn“ oder „Royal Beige / Micro Fiorito“ 20 mm hoch, ca. 20 mm nach innen überstehend sowie 10 mm in die Leibungen ragend. Die Fensterbänke gehören zum Gewerk Fliesen. Die Fensterbänke im Bad und im WC werden gefliest.

Blower - Door – Test

Die Ausführungsqualität Ihrer Gebäudehülle wird über einen speziellen Blower – Door – Test nochmals nachgewiesen. Sie erhalten darüber ein Zertifikat.

Tischlerarbeiten

Innentüren als qualitativ hochwertige Prüm CPL Röhrenspantüren mit Einbauzarge Kunststoff foliert in verschiedenen Holzdesigns, Drückergarnitur Hoppe Trondheim „BB“. Die Bemusterung der Innentüren sowie der Drückergarnitur findet in einem persönlichen Beratungsgespräch mit unserem Lieferanten statt, da auch die Innentüren Ihrem persönlichen Geschmack entsprechen sollen. Sie können Ihre Innentüren bis zu einer Summe von 240,00 € brutto pro Stück inklusive Montage aussuchen.

Geschosstreppe

Die Treppe zum Dachgeschoss wird als offene Massivholz-Wangentreppe, Buche Mosaik, mit Rundstäben, erstellt.

Setzstufen und Treppen in anderen Farbmustern werden vertraglich gesondert vereinbart und vergütet.

Außenanlage (Eigenleistung des Bauherrn)

Die Gestaltung der Außenanlagen Ihres Grundstücks, das Einplanieren und die Geländeregulierung sind nicht in unseren Leistungen enthalten. Für die Gestaltung ziehen Sie bitte einen Fachberater hinzu.

Fertigstellungsfristen

Fertigstellungsfristen werden verlängert, soweit der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistung behindert wird durch:

- Witterungseinflüsse während der Bauzeit
- höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände
- Verzögerungen der Eigenleistungen Ausführung durch den Bauherrn
- andre Leistungen für die die Bauherren verantwortlich sind (z. B. kein Baustrom, Bauwasser oder keine vorhandene Zufahrt zum Bauplatz)
- Zahlungsverzug seitens des Bauherrn

Bei nachfolgenden Witterungsbedingungen ist der AN in der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistung behindert, sodass sich die Fertigstellungsfristen verlängern:

- extreme Witterungseinflüsse wie z. B. Regen, Sturm
- Lufttemperatur unter 5°
- Schneedecke
- Bodenfrost

Bei betroffenen Baustellen verlängert sich die Bauzeit durch die gesetzlichen Feiertage und die Betriebsferien in der Zeit vom 24.12. bis zum 31.12. / 01.01.

Gewährleistung

Die Gewährleistung für die vertraglich zwischen Ihnen und uns vereinbarten Leistungen beträgt nach BGB 5 Jahre. Wir kümmern uns um Gewährleistungsmängel und veranlassen ihre Beseitigung.

Um die ordnungsgemäße und fristgerechte Erfüllung aller Verpflichtungen des Auftragnehmers sicherzustellen, wird eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5% der Gesamtbruttovertragssumme ausgestellt.

Maler- und Spachtelarbeiten sowie Bodenbeläge (Eigenleistung des Bauherrn)

Das Spachteln und Schleifen der Stahlbetondecke und aller Durchgänge für diverse Leitungen, das Spachteln und Schleifen der Gipskartonbauplatten sowie Tapezieren im Erd- und Dachgeschoss zählen zu den Malerarbeiten und sind nicht in unseren Leistungen enthalten.

Die Bodenbeläge (außer Fliesenarbeiten gem. BBS) sind in Eigenleistung durchzuführen. In unserer Planung rechnen wir mit Bodenbelägen in einer Gesamtdicken von 1,00 cm.

Eigenleistung des Bauherrn und Versicherungen

- Eigenleistungen sind bis auf die statisch relevanten Gewerke möglich. Für die Gewerke der Haustechnik (Heizung / Elektroinstallation), die durch den Bauherrn in Eigenleistung ausgeführt werden, sind Fachunternehmererklärungen zu erbringen, aus denen ersichtlich ist, dass die Arbeiten den Ausführungsplänen, der Statik bzw. der VDE, TRWI, TRTI sowie den angeschlossenen DIN-EU Normen entsprechend ausgeführt worden sind.
- Eigenleistungen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen und werden von unserer Bauleitung nicht überwacht. Für Ihre Eigenleistungen benötigen Sie einen Baubegleiter, der die fachgerechte Ausführung überwacht.
- Schäden an Folgegewerken, die auf fehlerhafte Ausführung der Eigenleistungen beruhen, werden von der Gewährleistung nicht erfasst. Eigenleistungen sind terminlich so zu koordinieren, dass der Bauablauf nicht behindert wird.

In diesem Fall benötigen wir von Ihnen den Nachweis eines Sachverständigen, der uns bestätigt, dass die Eigenleistungen fachgerecht und den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt wurden.

Wir empfehlen Ihnen, die notwendigen Versicherungen, wie Bauherrenhaftpflicht- und Rohbauversicherung, abzuschließen.

Schlusswort

Diese Baubeschreibung in ihrer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültigen Fassung ist Vertragsbestandteil und wird als Anlage dem Bauvertrag beigelegt. Änderungen von Leistungen sind über die Leistungsbeschreibung ungültig. Änderungen von Leistungen sind über die Leistungsvereinbarung des Bauvertrages zu vereinbaren.

Technische Änderungen, die keine qualitative Veränderung der Ausstattung und der Bauqualität bedeuten, sind der Auftragnehmer vorbehalten.

Sollten optionale Ausführungsmöglichkeiten von Ihnen gewünscht werden, so sind diese gesondert im BGB Vertrag zu vereinbaren und zu vergüten, dies jedoch nur, wenn eine technische Durchführbarkeit gewährleistet ist.

Elz Bau Konzepthaus GmbH ist grundsätzlich berechtigt, Außenabbildungen und Grundinformationen des Hauses zu Marketingzwecken zu verwenden.

Diese Baubeschreibung wurde mit den Bauherren durchgesprochen und als Grundlage des Bauauftrages vom _____ anerkannt.

Ort, Datum: _____

Auftraggeberin: _____

Auftraggeber: _____

ELZ Bau Konzepthaus GmbH: _____

Stand 01.07.2018