

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## MASSIVHAUS MIT KELLER

### Bauherren:

#### Inhaltsverzeichnis:

A	Architekten- und Ingenieurleistungen	Seite 2
B	Bauleistungen	
	1. Rohbauleistungen	Seite 3
	2. Ausbauleistungen	Seite 7
	3. Haustechnik	Seite 13
C	Allgemeine Leistungen	Seite 17
D	Sonderwünsche	Seite 17
E	Eigenleistungen	Seite 17
F	Bauherrenpflichten	Seite 18
G	Zusätzliche Bauleistungen	Seite 18
H	Schlußbestimmungen	Seite 20

#### Erklärung:

EF	Einzugsfertiger Bau
AB	Ausbau (nur Erdgeschoß EF)
RB	Rohbau

## A

## Architekten- u. Ingenieurleistungen

EF AB RB

Notizen

***Ihr Massivhaus wird von einem vorlageberechtigten Architekten und Tragwerksplaner für Sie geplant.***

Wir erarbeiten mit Ihnen gemeinsam Ihre Wohnraumvorstellungen und entwerfen zeichnerisch Ihr individuelles Wohnhaus.

***Zur richtigen Einordnung Ihres Hauses im Grundstück besichtigen wir mit Ihnen den Bauplatz und nivellieren die örtlichen Gegebenheiten. Die Unterlagen für den Bauantrag und die bautechnischen Nachweise zur Erreichung der Baugenehmigung werden von uns erarbeitet und sind im Festpreis mit enthalten.***

Hierzu gehören in 3-facher Ausfertigung für das Bauordnungsamt:

- alle Bauzeichnungen, M 1:100
- (Ansichten, Grundrisse, Gebäudeschnitt)
- Lageplan, M 1:250
- Ver- und Entsorgungsplan, M 1:250
- Bepflanzungsplan, M 1:250 (soweit lt. B- Plan gefordert)
- tragwerksplanerische Berechnungen u. Positionspläne
- Schal- und Bewehrungspläne, M 1:50
- Wärmeschutznachweis + Energieausweis
- Schallschutznachweis (soweit gefordert)
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Berechnung der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung
- Einholen für gesonderte Baubeschreibungen (z.B.Fertigteilvergaragen)

*nachfolgende besondere Leistungen können auf Wunsch erstellt und gesondert abgerechnet werden:*

- Unterlagen für Banken und Kreditinstitute, 1-fach
- gesonderte Unterlagen für Fördermittelinstitute (KfW), 1-fach
- Bodengutachten für Statik u. Versickerungsnachweis für Regenwasser
- Beantragung der Stellungnahmen der Verorger (Gas, Strom, AW, TW, Löschw.)
- Einholen der Flurkarte und Beiblätter der beteiligten Nachbarn
- gesonderte Anträge wie z.B. Abriß u./o. Baumfällgenehmigungen, Beantragung einer Hausnummer u./o. Zufahrt, Entwässerungsanträge, Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für Erdwärme, Versickerungsanlagen u./o. biologischen Klärgruben

EF	AB	RB	Notizen

**Ein fachkundiger Bauleiter steht Ihnen** von unserer Seite mit Kompetenz und Erfahrung von Anfang an zur Seite. Er trifft in Abstimmung mit Ihnen die notwendigen Vorbereitungen für den Baubeginn.

**Er koordiniert und überwacht den Hausbau**, berät Sie bei der Auswahl der Ausstattungsgegenstände, führt die Bauabnahmen durch und betreut Sie während der Gewährleistungszeit.

**Er beantragt die Medienanschlüsse** bei den Ver- u. Entsorgungsträgern (Elt, Wasser, Abwasser, Gas) u. erarbeitet die dafür notwendigen Planungsunterlagen.

## B Bauleistungen

EF	AB	RB	Notizen

### 1. Rohbauleistungen

#### 1.1 Baustelleneinrichtung

Nach rechtskräftigem Vorliegen der Baugenehmigung erfolgt das Einrichten der Baustelle.

Dazu gehört u.a.:

**Installation eines Bauwasser- u. Baustromanschlusses**, sofern im Umkreis von 30m entsprechende öffentliche Anschlüsse, auch für Starkstrom vorhanden sind.  
(Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in Abs. F)

**Übernahme der Kosten für Baustrom u. Bauwasser** während der Bauzeit.

Aufstellung etwaiger Unterkünfte und sanitärer Anlagen sowie Bereitstellung notwendiger Baugeräte.

**Erstellung des Schnurgerüstes mit Höhennivellement.**

--	--	--

	EF	AB	RB	Notizen
<p><b>1.2 Erdarbeiten</b></p> <p>Der <b>Oberboden</b> (Mutterboden) wird - soweit vorhanden - im Baugruben- und Arbeitsbereich <b>abgetragen und seitlich</b> auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung <b>gelagert</b>.</p> <p>Die Baugrube u. Fundamentgräben werden als Maschinen- bzw. Handaushub profilgerecht ausgehoben. Das <b>Aushubmaterial</b> wird auf dem Baugrundstück getrennt vom Mutterboden, <b>seitlich gelagert</b> und bei Eignung zur Auffüllung der Arbeitsräume bis Oberkante des vorhandenen Terrains verwendet. (Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in Abs. G)</p> <p>Diese Leistungen beziehen sich auf ein ebenes, unbebautes Baugrundstück mit der Bodenklasse 1 sowie 3 bis 5 nach DIN 18300, einer Bodenpressung von mind. 200KN/m<sup>2</sup> und normaler Bodenfeuchtigkeit. (Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in Abs. F)</p> <p>Es erfolgt ein Verdichtungsnachweis mit Prüfprotokoll von einem Bodengutachter.</p>				
<p><b>1.3 Entwässerungsarbeiten</b></p> <p><b>Schmutzwasserleitungen</b> (PVC) werden als Fall- bzw. Sammelrohrleitungen unter der Kellergeschoßdecke verlegt und auf dem kürzesten Weg, <b>ca. 50cm, frostfrei über die Fundamentaußenkanten hinaus gelegt</b>.</p> <p>Eine Revisionsklappe wird im Kellergeschoß eingebaut.</p> <p>Die <b>Dachentwässerung</b> erfolgt <b>über Fallrohre</b> aus Titanzink.</p> <p><b>Regenwasserleitungen</b> (PVC) im Erdreich werden als Sammelrohrleitungen jeweils auf dem kürzesten Weg an einen <b>zentralen Hausübergabepunkt</b> (ca. 50cm) neben Hausaußenkante <b>verlegt</b>.</p> <p>Auskragende Stahlbetonbalkone, -loggien oder -podeste werden über Tropfleisten bzw. Speier entwässert.</p> <p>Alle Kanalarbeiten(Ver- u. Entsorgungsleitungen) im Baugrundstück sind mit enthalten. (Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in Abs.F)</p>				
<p><b>1.4 Fundamente, Maurer- und Betonarbeiten</b></p> <p>Das <b>Fundament</b> ist für eine Bodenpressung von 200KN/m<sup>2</sup> berechnet. Entsprechend der statischen Berechnung wird es <b>als Streifenfundament oder als bewehrte Bodenplatte</b> mit kapillarbrechender Kiesfilterschicht und Folienabdeckung ausgeführt.</p>				

EF	AB	RB	Notizen

In die Bodenplatte wird ein Potentialausgleich zur Vorbereitung für die Elektroanlage gelegt.

In das Fundament kann ein **umlaufender Fundamenterder** nach VDE-Vorschrift mit Anschlußfahnen für eine Blitzschutzanlage auf Rechnung eingebaut werden.

Alle **Kelleraußenwände** werden **aus Stahlbeton-Fertigteilelemente (WU-Beton) errichtet.**

Die Kellerinnenwände werden aus Poroton Hochlochziegel mit Stärken von 11,5 / 17,5 cm entsprechend der Statik, hergestellt.

Die Sockelhöhe (OK Gelände bis OK Rohdecke im KG) beträgt ca. 50cm, bezogen auf ebenes Gelände.

In die Kelleraußenwände werden entsprechend Bauplan

**Kunststoffenster mit Isolierverglasung**

(ug-Wert = 0,6 W/m<sup>2</sup>\*K) eingebaut.

**Kelleraußenwände erhalten im erdberührenden Bereich eine Perimeter-Wärmedämmung.**

**Alle im Wohnbereich** - einschl. Kniestock und Dachgiebel - **liegenden Außen- und Innenwände** werden aus **hochwärmedämmenden POROTON o. Porenbeton Steinen** hergestellt (**EDER XP oder YTONG PPW 035**)

Außenwände 42,5 cm stark, Innenwände 11,5/17,5/24cm stark.

Die **lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoß** beträgt **ca. 2,65m**.

Die **Geschoßdecke** über dem Erdgeschoß wird als **Stahlbeton-Filigran-Fertigdecke** in der Stärke von mindestens 16cm ausgeführt.

Die Deckenuntersichten sind streich- bzw. tapezierfähig und die Stoßfugen verspachtelt.

Sieht der Bauentwurf auskragende Stahlbetonbalkone, -loggien oder -podeste vor, werden diese zur Vermeidung von Wärmebrücken von Geschoßdecken konstruktiv thermisch getrennt.

Bei Einbau eines Schornsteinzuges für den späteren Anschluß eines Kamines erfolgt die Verblendung über Dach mit Faserzementplatten in Farbwahl des Bauherren.

	EF	AB	RB	Notizen
<p><b>1.5 Zimmererarbeiten</b></p> <p>Der <b>Dachstuhl</b> wird als Pfetten- Sparren- oder Kehlbalckenkonstruktion <b>zimmermannsmäßig</b> in Nadelholz der Güteklasse 2 hergestellt. Es wird technisch getrocknetes Holz als KVH NSIC24 eingebaut.</p> <p>Die max. Schneelast beträgt 0,75KN/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Dachüberstände</b> betragen <b>trauf- und giebelseitig ca. 50cm</b> .</p> <p><b>Alle Sparren- und Pfettenköpfe</b> werden <b>gehobelt</b> .</p> <p>Die Trauf- und Ortgangschalung wird in gehobelten, mind. <b>15mm starken Fichtenprofilbrettern</b> ausgeführt.</p> <p>Überdachte Hauseingänge, Terrassen und sonstige Rücksprünge erhalten <b>Untersichtschalung</b> wie vor beschrieben. Erforderliche Stützen für Überdachungen werden als <b>Vollholzstützen mit feuerverzinktem Stahlfuß</b> mit Anker ausgeführt.</p> <p>Balkongeländer werden - soweit zutreffend - aus <b>besäumten Fichtenbrettern</b> inkl. Holzschutzgrundierung hergestellt.</p>				
<p><b>1.6 Dachdeckerarbeiten</b></p> <p>Die <b>Dacheindeckung</b> erfolgt nach Farbauswahl mit den erforderlichen Formsteinen mittels <b>engobierter Tondachziegel (Fabrikate: Brass Keramik oder Creaton) mit 30-jähriger Werksgarantie</b> .</p> <p>Auf den Sparren wird eine <b>diffusionsoffene Unterspannbahn</b> aufgebracht, welche vor Staub und Flugschnee schützt.</p> <p>Eine Konterlattung gewährleistet die ausreichende Hinterlüftung der Dacheindeckung.</p> <p>Falls bauseits gewünscht, bauen wir einen Dachausstiegsfenster für den Zugang über den Dachboden zum Schornstein ein. Dachliegefenster sind im Leistungsumfang des Dachdeckers mit enthalten und werden entsprechend dem Projekt eingebaut.</p> <p>Konstruktiv notwendige Rohrentlüftungen werden über die entsprechenden Dachpfannen des jeweiligen Herstellers mit integriertem Abluftrohr in der Farbe der Dacheindeckung ausgeführt.</p>				

EF	AB	RB	Notizen
<b>2. Ausbauleistungen</b>			
2.1	<b>Putzarbeiten</b>		
	<p>Die <b>Wände von Bad und WC</b> des Wohnbereiches werden mit <b>Kalkzementmörtel</b> verputzt.</p> <p>Die restlichen <b>Wände im Wohnbereich</b> (außer Bäder und WC) erhalten einen einlagigen <b>Kalk-Gipsputz</b>, ca. 10 bis 12 mm stark.</p> <p>Der <b>Haussockel</b> wird bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 40-50 cm) mit <b>Armierungsmörtel sowie vollflächiger Gewebeeinlage</b> verputzt. (Farbe nach Wahl des Bauherrn)</p> <p>Der <b>Außenputz</b> wird als 2-lagiger <b>atmungsaktiver Grundputz in Ausführung - Kalkzementleichtputz verputzt. Als Oberputz</b> kommt ein atmungsaktiver Siliconharzputz oder ein mineralischer <b>Edelputz mit 1maligen Egalierungsanstrich (Siliconharzfarbe)</b> zur Anwendung.</p> <p>(Körnung und Farbe nach Wahl des Bauherrn). Bei beiden Oberputzen ist eine Grundausrüstung von <b>fungiziten/algiziden Anteilen, als Wetterschutz</b> enthalten.</p>		
2.2	<b>Dachdämmung- und Deckenbauarbeiten</b>		
	<p>Im ausgebauten Bereich von Sattel- und Walmdächern werden zur <b>Wärmedämmung zwischen</b> den <b>Sparren (240mm WLG 035)</b>, nichtbrennbare Mineralfaserfilzmatten gemäß den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) u. DIN 4108 eingebaut.</p> <p>Durch die Dämmstoffdicke bedingt müssen die Sparren und Zangen mit Dachlatten aufgedoppelt werden.</p> <p><b>Rauminnenseitig</b> wird eine <b>Dampfbremse</b>, mind. 0,2 mm stark, vollflächig aufgebracht und luftdicht angeschlossen.</p> <p>Die raumseitige Verkleidung erfolgt auf Holzkonstruktion mit <b>Gipskartonplatten</b>, 12,5 mm stark, Oberfläche verspachtelt in Q2.</p> <p>Die <b>lichte Rohbauhöhe im Obergeschoß</b> beträgt <b>ca. 2,50 m</b>.</p> <p>Der Bodenzugang über die Einschubtreppe hat einen U-Wert 0,49. Bei abgehängenen Decken muß eine Zusatzstufe eingebaut werden. Der Lukenkasten ist dann 0,60 oder 0,70 cm breit und 140 cm lang.</p>		

**1.7 Dachklempnerarbeiten**

**Alle Dachrinnen, Fallrohre** (bis Sockel) **und Traufbleche** werden **in Titanzinkblech** ausgeführt.

Die Anbindungen von Dachdurchführungen für Schornsteine, Dachgauben usw. werden mit Walzblei ausgeführt.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch gern Wasserspeier, Tropfketten und Regenwasserklappen an.

**2. Ausbauleistungen****2.1 Putzarbeiten**

Die **Wände von Bad und WC** des Wohnbereiches werden mit **Kalkzementmörtel** verputzt.

Die restlichen **Wände im Wohnbereich** (außer Bäder und WC) erhalten einen einlagigen **Kalk-Gipsputz**, ca. 10 bis 12 mm stark.

Der **Haussockel** wird bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 40-50 cm) mit **Armierungsmörtel sowie vollflächiger Gewebeeinlage** verputzt. (Farbe nach Wahl des Bauherrn)

Der **Außenputz** wird als 2-lagiger **atmungsaktiver Grundputz in Ausführung - Kalkzementleichtputz verputzt. Als Oberputz** kommt ein atmungsaktiver Siliconharzputz oder ein mineralischer **Edelputz mit 1maligen Egalierungsanstrich (Siliconharzfarbe)** zur Anwendung.

(Körnung und Farbe nach Wahl des Bauherrn). Bei beiden Oberputzen ist eine Grundausrüstung von **fungiziten/algiziden Anteilen, als Wetterschutz** enthalten.

**2.2 Dachdämmung- und Deckenbauarbeiten**

Im ausgebauten Bereich von Sattel- und Walmdächern werden zur **Wärmedämmung zwischen** den **Sparren (240mm WLG 035)**, nichtbrennbare Mineralfaserfilzmatten gemäß den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) u. DIN 4108 eingebaut.

Durch die Dämmstoffdicke bedingt müssen die Sparren und Zangen mit Dachlatten aufgedoppelt werden.

**Rauminnenseitig** wird eine **Dampfbremse**, mind. 0,2 mm stark, vollflächig aufgebracht und luftdicht angeschlossen.

Die raumseitige Verkleidung erfolgt auf Holzkonstruktion mit **Gipskartonplatten**, 12,5 mm stark, Oberfläche verspachtelt in Q2.

Die **lichte Rohbauhöhe im Obergeschoß** beträgt **ca. 2,50 m**.

Der Bodenzugang über die Einschubtreppe hat einen U-Wert 0,49.

Bei abgehängenen Decken muß eine Zusatzstufe eingebaut werden.

Der Lukenkasten ist dann 0,60 oder 0,70 cm breit und 140 cm lang.

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

### 2.3 Estricharbeiten

Alle **Räume im Erd- und Obergeschoß**, mit Ausnahme von Flächen mit Natursteinbelag, erhalten **Zementestrich** auf Trittschalldämmplatten **als "schwimmenden Estrich"** gemäß der EnEV (2016) sowie der DIN 4108 und DIN 4109.

Stahlbetonbalkone und -loggien erhalten, soweit erforderlich, Estrichbelag auf einer Feuchtigkeitsisolierung und Dränschicht, inkl. Dehnfugen.



### 2.4 Natur- und Kunststeinarbeiten

Alle **Innenfensterbänke** werden Kunstharzmarmor Botticino in der Ausführung geschliffen und poliert ausgeführt. Ausgenommen sind Fenster in Spitzböden oder nicht vollständig ausgebaute Räume und Bad/WC-Fenster, wenn deren Brüstungen gefliest werden sowie Dachflächenfenster.

Alle **Außenfensterbänke** werden mit **Granit-Naturstein** Serrizo oder BiancoRosa Beta belegt, ausgenommen Dachflächenfenster.

Ausführung bei betonierter Geschoßtreppe, siehe Punkt 2.5



### 2.5 Treppenarbeiten

Die **Geschoßtreppen** sind repräsentative, **handwerklich gefertigte Vollholztreppe aus Buche** bunt parkettverleimt mit geräuscharm gelagerten Trittstufen (40mm stark), dazu passendem Holzgeländer mit Handlauf und senkrechten runden Füllstäben aus Buche.

Bei betonierten Geschoßtreppen erhalten Tritt- und Setzstufen sowie der Wandsockel einen Fliesenbelag.

Das brüstungshohe, mitlaufende Treppengeländer besteht bei der vorbeschriebenen Ausführung aus einer Stahlkonstruktion mit Untergurt, senkrechten, runden Füllstäben und Handlauf.

Beidseitig gemauerte Treppenläufe erhalten einen Stahlhandlauf.





EF	AB	RB	Notizen

## 2.6 Tischlerarbeiten

Alle **Fenster und Fenstertüren** werden als **Kunststoff-Metall-**verstärkte **5-Kammerprofilssystemfenster** ausgeführt deren Oberfläche aus einem widerstandsfähigen und pflegeleichten Kunststoff (weiß) besteht und **mit wärmedämmender ISO-Verglasung als drei-fach-Verglasung ( $ug= 0,6 W/m^2*K$ )**, einem Einhebelbeschlag und umlaufender Gummilippendichtung ausgeführt ist. Als Fensterverriegelung kommt eine Pilzkopfverriegelung zum Einsatz. Der Bedienhebel wird als Druckknopfolive ausgeführt. Einflügelige Fenster werden mit einem Drehkippbeschlag ausgeführt. Bei mehrflügeligen Fenster- bzw. Fenstertürelementen erhält ein Flügel einen Drehkippbeschlag (rechts) und der andere einen Drehbeschlag mit verdeckt liegender Schere (links). Bad- und WC-Fenster (ausgenommen Dachflächenfenster) werden wahlweise auch mit Ornamentverglasung angeboten. Auf Wunsch besteht auch die Möglichkeit abweichende Fensteroberflächenfarben mittels Folierungen auszuführen.

Alle Fenster und Fenstertürelemente sind mit außenliegenden Rolladenführungsschienen versehen; ausgenommen sind Fenster in Spitzböden oder nicht vollständig ausgebauten Räumen sowie Dachflächenfenster.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch alle Fenster und Fenstertürelemente mit verschiedenfarbigen Oberflächenfolierungen sowie eingearbeiteten, innenliegenden oder aufgesetzten Sprossen, Rund- oder Stichbogenfenster, andere Fensterformen bzw. abschließbare Fenstergriffe und Sicherheitsverglasungen an.

Die **Hauseingangstür** wird **aus Kunststoff** (weiß), mit umlaufender Gummilippendichtung, Doppelfalz und wartungsfreien Einbohrbändern sowie einer **Mehrpunktverriegelung** ausgeführt. Zur Auswahl stehen 5 Haustürtypen, ggf. mit Seitenteil gemäß unserer Musterkollektion.

### **ISO Verglasung wie an allen Fenstern**

Der Haustürgriff besteht aus einer Wechselgarnitur außen mit Knauf, innen einen Drücker aus Aluminium auf einem Langschild gemäß unserer Musterkollektion.

Ein **Standard-Zylinderschloß** mit 3 Schlüsseln **wird eingebaut**.

Alle **Innentüren** im Wohnbereich sind RAL-geprüfte sogenannte CPL-Türen welche aus Holzzargen mit umlaufender Gummilippendichtung, **Röhrenspansteg-Türblätter** mit Doppelriegel, stabilen Bändern und Buntbartschloß bestehen. Die Oberflächen sind wahlweise in **Buche, Ahorn** oder **CPL Weißlack** erhältlich.

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

Alle Materialien entsprechen der umweltfreundlichen Emissionsklasse E 1.

Türbeschläge bestehen gemäß unserer aktuellen Musterkollektion aus Edelstahl Fabrikat Hoppe Modell Trondheim.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen Rund- und Stichbogentüren, Stiltüren, Ganzglastüren, Teilverglasungen, bleiverglaste Türen sowie eine größere Anzahl von verschiedenen Beschlägen an.

Der **Zugang zum Dachboden** bei nicht ausgebautem Dachgeschoß bzw. zum Spitzboden bei ausgebautem Dachgeschoß erfolgt über eine **Holzeinschubtreppe** (B=60cm/L=120cm), oberseitig **wärmegeklämmt**.

Die Ausführung ist Bestandteil der Trockenbauarbeiten.

## 2.7 Rolladenarbeiten

Alle **Fenster und Fenstertürelemente** im Erd- u. Obergeschoß **erhalten wärmegeklämmt Rolladenkästen** und Abdeckungen sowie **Rolläden aus Panzerkunststoffprofilen** nach Farbauswahl mit Einbaugurtwicklerkästen und Gurtwicklerband.

Ausgenommen sind Treppenhaus-, Gauben- und Dachflächenfenster sowie Fenster und Fenstertürelemente, bei denen ein handelsüblicher Rolladenkasten aus technischen Gründen (z.B. geringe Sturzhöhe o. Schrägverglasung) nicht möglich ist.

## 2.8 Metallbau- und Schlosserarbeiten

Die Unterkonstruktion für Balkongeländer und/oder Treppenaufgänge besteht aus verzinkten Stahlprofilen.

Metallgeländerausführung bei betonierter Geschoßtreppe siehe bitte Pkt. 2.5.

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

## 2.9 Fliesenarbeiten

Alle **Bäder** werden an den Wänden **türhoch** bzw. bis zu den Dachschrägen und separate WC umlaufend bis 1,50 m hoch **gefliest**.

Alle **Bäder** und **WC** erhalten Bodenfliesen in der Qualität entsprechend den Wandfliesen.

**Küche, Dielen, Flure, Windfang, Hauswirtschafts- und Hausanschlussräume erhalten Bodenfliesen**, wie vor beschrieben einschließlich Fliesensockel verlegt.

Ausragende Stahlbetonbalkone und -loggien erhalten frostsichere Bodenfliesen.

**Küchen** erhalten einen **4m<sup>2</sup> Fliesenspiegel** im Bereich der Arbeitsflächen.

Wandfliesen bis max. 20x40 cm

Bodenfliesen bis max 40x40 cm

Bei Verlegung von größeren Formaten und Feinsteinzeug muss ein Mehrpreis erhoben werden.

Sämtliche Fliesen können Sie in den handelsüblichen Formaten aus der Musterauswahl unseres Fliesenlegers frei auswählen.

Der **Materialpreis inkl. 19% USt. beträgt 31,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

Die Verfugung der Wand- u. Fußbodenflächen erfolgt nach Farbauswahl des Bauherren.

## 2.10 Bodenbelagarbeiten

Alle **Wohn- und Schlafräume** erhalten **Teppichbeläge** aus Velours- oder Schlingenware inkl. Teppichsockelleisten aus gleichem Material, wahlweise mit Kettelrand oder oberem Abdeckprofil.

Abgeschlossene Abstellräume und Speisekammern in den Wohngeschossen erhalten einen PVC-Belag einschließlich Kunststoffleisten.

Sämtliche Bodenbeläge können Sie aus der Musterauswahl unseres Bodenlegers frei auswählen.

Der **Materialpreis inkl. 19% USt. beträgt 31,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

Auf Wunsch können auch andere Bodenbeläge in den einzelnen Räumen verlegt werden - Basis ist v. g. Materialpreis von **31,00 Euro/m<sup>2</sup>**.

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

## 2.11 Maler- und Tapezierarbeiten

Alle **Wände, Decken und Schrägen im Erd- und Obergeschoß** werden **mit Rauhfasertapete** (mittlerer Körnung) **tapeziert und** bis zur vollständigen Deckung mit **Dispersionsfarbe** weiß **gestrichen**, ausgenommen der Bereiche mit Fliesenbelag.

**Alle Wände und Decken im Kellergeschoss** werden zur vollständigen Deckung mit **Dispersionsfarbe weiß gestrichen**.

Sämtliche sichtbaren Holzteile wie Sparren und Pfetten sowie Dachuntersichten Balkone, Loggien und Verkleidungen werden mit einem PCP-freiem, offenporigen Lasuranstrich nach Farbauswahl endbehandelt.

Die Ausführung von Agrylfugen zwischen Gipskatonplatten und aufgehendes Mauerwerk gehören zu den Malerarbeiten. Ebenfalls eingeschlossen in der Leistung der Malerarbeiten ist das Verschließen der Türzargen zwischen Anschlußspalte und Mauerwerk.

Stahltürzargen und feuerhemmende Türen erhalten einen hellgrauen Farbanstrich.

Treppengeländer (innen) und Handläufe aus Stahl erhalten einen anthrazitfarbenen Anstrich.

Außenbauteile aus verzinktem Stahl, Titanzink oder Walzblei bleiben ohne Farbanstrich.

## 3. Haustechnik

### 3.1 Heizung- und Warmwasserversorgungsanlage

Als **zentrale Heizungsanlage** kommt eine vollautomatische, umweltfreundliche und energiesparende raumluftunabhängige **Vaillant Gastherme mit Brennwerttechnik einschließlich Außentemperaturfühler** zur Ausführung, inkl. **Solaranlage mit 10.2m<sup>2</sup> Fläche und 850l Multifunktionsschichtenspeicher mit hygienischer Trinkwasserbereitung im Durchlaufprinzip**.

Die Anlage verfügt über einen integrierten Mikrocomputer zur Steuerung der Heizungsanlage sowie Schaltung von Tag-, Nacht- und Urlaubsprogrammen mit Funkuhrempfang.

Die **Beheizung aller Wohnräume** erfolgt über **Fußbodenheizung** einschließlich Einzelraumregelung für alle Räume.

Die Heizungsanlage entspricht den gültigen DIN-Vorschriften und der Energieeinsparverordnung.

Die Heizleistung entspricht dem errechneten Wärmebedarf des Hauses.

Die Verlegung der Heizungsrohre erfolgt im **Zweirohrsystem** aus hochwertigen Metallverbundrohren auf der Rohdecke.

Die **Heizungszulauf- und -rücklaufrohre werden** gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung **wärme gedämmt**.

Vor Übergabe des Hauses erhalten Sie vom Heizungs- und Sanitärinstallationsmeister eine detaillierte Einweisung und Anleitung zur Wartung und zum Betrieb der Heizungsanlage.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen alternativ auch andere marktübliche und zugelassene Heizungsanlagen bzw. Warmwassererzeuger an.

Auf Wunsch bieten wir auch für die Heiztechnik eine 5-jährige Vollgarantie an, die über die übliche Gewährleistung auch Verschleißteile mit berücksichtigt.

### 3.2 Rohinstallation

Die Installation für die Heizungsanlage erfolgt ab Zähler bzw. Hauptabsperrhahn des Versorgungsunternehmens.

Die Installation für den Wasseranschluß erfolgt ab Wasserzähler des Versorgungsunternehmens.

Die **Kalt- und Warmwasserleitungen** bestehen aus **Kunststoff** und werden gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung **wärme gedämmt**.

Folgende Anschlüsse sind im Sanitärinstallationsumfang mit enthalten:

- Ein Küchenspülenanschluß mit verchromten Eckventilen und dem erforderlichen Abfluß.
  - Ein Geschirrspüleranschluß mit Abfluß in Verbindung mit dem Küchenspülenabfluß.
  - Ein Waschmaschinenanschluß mit einem verchromten Kaltwasserzapfhahn und dem erforderlichen Abfluß wird wahlweise:
    - in der Küche oder
    - im Bad/WC oder
    - im Hausanschlußraumeingebaut.
  - Eine absperrbare frostsichere Außenzapfstelle mit einem Kaltwasserzapfhahn im Bereich des Hausanschlußraumes.
- Hausentwässerungsleitungen bestehen aus hitzebeständigen HT-Rohren (Kunststoff);
- Die Rohrentlüftungen erfolgen über das Dach.
- Die Außenwanddurchgänge für mögliche Dunstabzugsvorrichtungen der Küche steht in Verantwortung des Bauherrn

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

### 3.3 Sanitäröbekte

Alle **keramischen Sanitäröbekte** bestehen aus Kristallporzellan der Firma **KERAMAG**, Serie "**Renova Nr 1**" oder gleichwertig in der Sanitärfarbe: weiß.

Alle **Armaturen** bestehen aus verchromten Messingelementen der Firma **Ideal Standard** oder **Firma Grohe**.

Es kommen **Badewannen** und **Duschtassen** der Firma **Ideal Standard** oder gleich-/ höherwertig zum Einsatz, die aus Acryl bestehen mit der Sanitärfarbe weiß.

Folgende Öbekte sind im Sanitäreinrichtungsumfang mit enthalten:

- Bad/WC: **Wandhängendes Flach-/Tiefspültoilette** mit Unterputzspülkasten, 2 Mengenspülung und Kunststoff-Ringsitz mit Deckel und Edelstahlscharnieren.
- Waschtisch** (ca.B=60cm/T=40cm) **mit Einhebelmischbatterie** und Excenter.
- Einbauwanne** (ca.L=175cm/B=75cm), **mit Einhebelmischbatterie**, Ab- und Überlaufgarnitur, Handbrause und Excenter.
- Duschtasse superflach** (B=90cm/T=90cm/H=2,5cm) **mit Einhebelmischbatterie**, Wandstange, Handlauf, Excenter **und Duschtrennung in ESG klar**.
- Gäste-WC: **Wandhängendes Flach-/Tiefspültoilette** mit Unterputzspülkasten, Wasserspartaste und Kunststoff-Ringsitz mit Deckel und Edelstahlscharnieren.
- Waschtisch** (ca.B=45cm/T=35cm) **mit Einhebelmischbatterie** und Excenter.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch alternativ auch andere marktübliche und zugelassene Sanitäröbekte sowie Armaturen an.

EF	AB	RB	Notizen

### 3.4 Elektroinstallation

Die Elektroanlage wird nach DIN 18015, den Vorschriften der VDE und den örtlichen Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens einschließlich Potentialausgleich für Wasser-, Heizungs- und Gasrohre erstellt.

Der Anschluß ab Endverschlußkasten des örtlichen EVU einschließlich einer bis 3,00m langen Zuleitung zum Zähler- bzw. Verteilerschrank sowie Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) sind im Leistungsumfang mit enthalten.

Die Zuleitung vom Hausanschlusskasten zum Zählerschrank sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Die **Schalter** und **Steckdosen** in den Wohnräumen werden als **Unterputzschalter** und **-steckdosen** der Firma Gira System 55 rw eingebaut.

- Eingangsbereich: 1 Wandauslaß für Außenleuchte mit Innenschalter und Klingelanlage
- Windfang/Diele: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter  
davon 1 Schalter-Steckdosenkombination  
1 Doppelsteckdose oder 2 Einzelsteckdosen  
1 Telefonleerrohr mit Unterputzdose  
1 Wechselschalter für das Obergeschoß
- Flur (OG): 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschalter,  
1 Doppelsteckdose oder 2 Einzelsteckdosen
- Anschlußraum: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
(HWR) 2 Doppelsteckdosen  
1 Einzelsteckdose
- Wohnzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
2 Doppelsteckdosen  
4 Einzelsteckdosen  
1 Antennenleerrohr mit Unterputzdose  
1 Telefonleerrohr mit Unterputzdose
- Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
2 Doppelsteckdosen  
1 Einzelsteckdose  
1 Antennenleerrohr mit Unterputzdose  
1 Telefonleerrohr mit Unterputzdose
- Kinderzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
2 Doppelsteckdosen  
2 Einzelsteckdosen

EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

- Arbeitszimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
2 Doppelsteckdosen  
2 Einzelsteckdosen
- Gästezimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
1 Doppelsteckdose  
1 Einzelsteckdose
- Küche: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
2 Doppelsteckdosen  
1 Einzelsteckdose  
1 Steckdose für Elektroherd (Kraftstrom)  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Steckdose für Kühlschrank  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- Bad/WC: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
1 Doppelsteckdose oder 2 Einzelsteckdosen  
1 Wandauslaß für Spiegelbeleuchtung
- Gäste-WC: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.  
1 Einzelsteckdosen
- Dachboden: 1 Brennstelle mit Schalter sowie 1 Iso-Ovalleuchte 60 W  
1 Einzelsteckdose
- Abstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter-Steckdosenkomb.
- Terrassen/Balkone: 1 Wandauslaß (außen)  
1 Schalter- Steckdosenkombination von innen schaltbar

Die Festlegung der einzelnen Anschlüsse und Standorte erfolgt vor Rohbaufertigstellung gemeinsam mit unserem Elektromeister mit dem Sie sich auch über unsere Basisausstattung hinausgehende Leistungen abstimmen.

Vor Übergabe des Hauses erhalten Sie vom Elektromeister allgemeine Hinweise und Anleitungen zur Wartung und zum Betrieb Ihrer neuen Elektroanlage.

In Ausbaugeschossen bieten wir Ihnen auf Wunsch die komplette Vorinstallation der Leitungen in den Wänden einschließlich Unterputzdosen für Schalter und Steckdosen an.

Auf Wunsch bieten wir Ihnen auch Sonderinstallationen und alternativ alle anderen marktüblichen und zugelassenen Schalterprogramme an.



EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

## C Allgemeine Leistungen

Für die Dauer der Bauzeit schließen wir für Sie eine **Bauwesen - sowie** eine **Bauherren-Haftpflichtversicherung** ab. (Bitte beachten Sie auch unsere Hinweise in Abschnitt F).  
Vor Abnahme erfolgt eine Baugrobreinigung Ihres Hauses.  
Vor der Endabnahme erhalten Sie Anleitungen und Hinweise zur Wartung und zum Betrieb Ihres Hauses.



## D Sonderwünsche

Sonder- und Zusatzwünsche sind vom Bauherrn rechtzeitig **vor** Baubeginn in Auftrag zu geben und werden separat berechnet/ vergütet. **Dies betrifft alle** in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung **mit dem Hinweis "Auf Wunsch..." versehenen Leistungen** sowie zusätzliche Leistungen.



## E Eigenleistungen

**Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich.**  
Art und Umfang der Eigenleistungen sind schriftlich bei Vertragsabschluß zu vereinbaren.  
Eigenleistungen sind so durchzuführen, daß keine Behinderungen im Bauablauf entstehen. Für daraus sich ergebende Mehraufwendungen kommt der Bauherr auf.  
Vergütungen bzw. Preisminderungen gehen natürlich zu Gunsten des Bauherrn und werden ihm in Form von Gutschriften verrechnet.  
Die Anmeldung der Eigenleistungen bei der zuständigen Bauoberaufsehergesellschaft erfolgt durch den Bauherrn.  
Technische Gewerke dürfen nur durch zugelassene Handwerksbetriebe ausgeführt werden.  
Für Eigenleistungen können wir weder eine Haftung, noch eine Gewährleistung oder Beratungs- bzw. Überwachungspflicht übernehmen.



EF	AB	RB	Notizen
----	----	----	---------

## F Bauherrenpflichten

- Bereitstellung eines geeigneten Baugrundstückes
- Sicherstellung einer ausreichend breiten und befestigten Zufahrtsmöglichkeit zur Baustelle sowie die Bereitstellung eines Materiallagerplatzes sowie damit verbundene Sicherungs- oder Schutzmaßnahmen
- Beseitigung von Grundstückshindernissen wie z.B. Buschwerk, Bäume, Gebäude oder Nebengelassen bzw. sonstige Baulichkeiten (Achtung, teilweise genehmigungspflichtig!)
- Sicherstellung einer Entnahmestelle für Kraftstrom (mind. 380V / 32A) im Grundstück bzw. im Umkreis von mind. 30m sowie damit verbundene Sicherungs- u. Schutzmaßnahmen.
- Grundstücksvermessungen, evtl. Teilungsgenehmigungen
- Nachweis und Freilegung von Grenzsteinen
- Nachweis eventueller Baulasten und Grunddienstbarkeiten sowie im Grundstück vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einholen von evtl. erforderlichen nachbarschaftlichen Zustimmungen.

## G Zusätzliche Bauleistungen

In der vorangehenden Bau- und Leistungsbeschreibung können ohne genaue Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten bzw. lokalen Vorschriften und möglichen Genehmigungsaufgaben nicht alle Leistungen kalkuliert werden.

Soweit deshalb zusätzliche bauliche Maßnahmen bzw. Mehraufwendungen in Abweichung von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung notwendig werden, sind diese vom Bauherrn gegen Nachweis zusätzlich zu vergüten.

Hierzu gehören insbesondere Mehrkosten für:

- Baugrunduntersuchungen  
(Bei nicht hinreichend bekannten Bodenverhältnissen wie z.B. Tragfähigkeit, Untergrund, bindiger Boden, Wasser usw., empfehlen wir rechtzeitig eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Hierzu beraten wir Sie gern ausführlich.)

EF	AB	RB	Notizen

- Aushub von Baugrube und Fundamenten bei abweichenden Bodenklassen  
(siehe bitte auch unsere Hinweise in Pkt.1.2)
- Abfuhr- u. Deponiekosten überschüssigen Aushubmaterials
- Anfuhr geeigneten Hinterfüllmaterials
- Bodenaustausch
- Tiefergründungen, Spundungen und Unterfangen
- bewehrte Bodenplatten anstelle von Streifenfundamenten bei ungünstigen Bodenverhältnissen
- Kleinkläranlagen, Gruben, Schächte u. Pumpensümpfe
- Maßnahmen gegen nichtdrückendes bzw. drückendes Wasser
- Wasserhaltungsmaßnahmen
- besondere Vorkehrungen gegen aggressives Wasser
- Maßnahmen gegen Rückstau wie z.B. Rückstauklappen und Hebeanlagen
- Kosten für Bautrocknung und -beheizung während der Bauzeit
- Hausanschlußkosten für Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Telefon, Kabelfernsehen usw. sowie Grundstückerschließungsarbeiten
- Außenanlagen wie z.B. Terrassen, Zufahrten und Zuwegung, Garagen, Carport's, Mauern, Befestigungen, Zäune, Mutterbodenauftrag, Bepflanzungen usw.
- Behördliche Genehmigungs-, Prüf- und Abnahmegebühren sowie Vermessungs- und Abmarkungskosten
- Mehrkosten aufgrund behördlicher Auflagen, soweit diese bei Abschluß des Bauwerkvertrages nicht bekannt waren und deren Ausführungen im Vertrag nicht ausdrücklich geregelt sind.
- Etwaige zusätzliche Versicherungen wie z.B. eine Gebäudefeuerversicherung oder Grundstückshaftpflichtversicherung, welche zur weiteren Abdeckung von Risiken aus Bauherrschaft oder Grundstückseigentümerschaft dienen.
- Feinreinigung des Hauses vor Bauabnahme

## H **Schlußbestimmungen**

Der Ausführung des Bauvorhabens liegen in nachstehender Reihenfolge zugrunde:

- der Bauwerkvertrag
- die Kostenkalkulation
- diese Bau- und Leistungsbeschreibung
- die Bauherrenfestlegung vom: ....(Datum).....  
(entspricht der 50 seitigen Fein- und Detailabstimmung)
- die VOB Teil B in der jeweils gültigen Fassung
- die einschlägigen technischen Vorschriften und Gesetze
- die jeweils gültige Landesbauordnung

Modelle, Handzeichnungen, Entwürfe, Bilder, Ansichten sind keine Vertragsgrundlage.

In den Vertragsplänen eingezeichnete Möbelierungen und Einrichtungsgegenstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten, sofern Sie nicht ausdrücklich in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung bzw. Bauherrenfestlegung aufgeführt sind.

In Vertragsplänen eingezeichnete Maße sind Rohbaumaße. Abmaße für Einrichtungsgegenstände sind am Bau deshalb grundsätzlich nach Fertigstellung der Putzer- und Estricharbeiten vorzunehmen.

Technische oder architektonische Änderungen, welche den Bauwert verbessern oder nicht beeinträchtigen und für den Bauherrn zumutbar sind, bleiben vorbehalten.

Auch sind alle Änderungen aufgrund behördlicher Vorschriften, Anordnungen und Auflagen grundsätzlich zulässig. Gleiches gilt bei technischer Notwendigkeit.

Verschiedene maschinelle und elektrotechnische Anlagen unterliegen dem natürlichen Verschleiß und müssen deshalb während der Gewährleistungsfrist regelmäßig und nachweislich von einer Fachfirma gewartet werden. Hier empfehlen wir Ihnen den Abschluß entsprechender Wartungsverträge.

Auch Anstriche, dauerelastische Fugen, Dichtungen usw. sind sorgsam zu warten.

EF	AB	RB	Notizen

Verschleißerscheinungen sind deshalb keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Die in der vorstehenden Bau- und Leistungsbeschreibung und Bauherrenfestlegung genannten Qualitäts- und Markenprodukte namentlich aufgeführter Lieferanten werden bei der Bauausführung vorrangig berücksichtigt. Bei Lieferschwierigkeiten u.a. werden deshalb nach Rücksprache mit dem Bauherrn auch andere Produkte verwendet, sofern sie gleichwertig sind oder den Bauherrn besser stellen.

Die **Bauherrenfestlegung** konkretisiert und individualisiert **diese Bau- und Leistungsbeschreibung** und ist fester Gesamtvertragsbestandteil.

Der Nachdruck dieser Bau- und Leistungsbeschreibung - auch auszugsweise - ist nicht gestattet.

**Mit Unterzeichnung dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wird die Kenntnisnahme des Inhalts sowie der Erhalt bestätigt.**

**Wurzen, den 01.01.2023**

**K+K Bau GmbH:**

**Bauherren:**