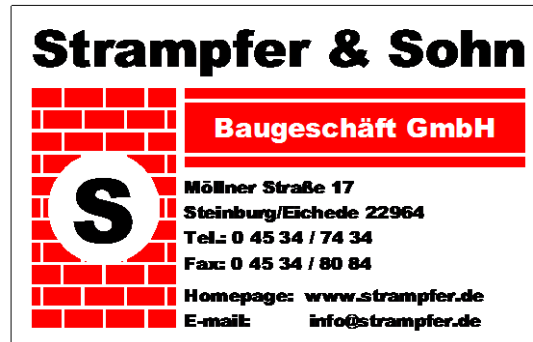


BAUBESCHREIBUNG SCHLÜSSELFERTIGER MASSIVHÄUSER

STAND OKTOBER 2015



Die von uns angebotenen Häuser werden in massiver Bauweise zum Festpreis erstellt. Grundlage dafür ist die nachfolgende Baubeschreibung sowie die vorgelegten Zeichnungen. Die in den Plänen dargestellten Küchen- sowie sonstige Möblierungen zählen nicht zum Leistungsumfang, sondern dienen lediglich als Vorschlag für spätere bauseitige Einrichtungen.

Abweichungen von einzelnen Punkten dieser Baubeschreibung werden im Angebot vermerkt!

Die Ausführung erfolgt gemäß VOB und den berufsgenossenschaftlichen Auflagen u. Vorschriften. Angaben über z. B. Erstellung eines Kellers od. Ausbau des Spitzbodens sind nur maßgebend, wenn dieses im Angebot berücksichtigt ist.

Eigenleistungen können nach Vereinbarung gegen entsprechende Vergütung vorgenommen werden.

1. Bauantrag und Statik

Alle erforderlichen Bauantragszeichnungen und Berechnungen/Unterlagen sowie die statische Berechnung mit Wärmeschutznachweis/Energieausweis sind im Preis enthalten, werden nach Vertragsabschluss gefertigt und dem Bauherrn zum Einreichen beim Bauamt in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt. Die Gebühren für die Baugenehmigung, den Katasterplan und die spätere Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung gehen zu Lasten des Bauherrn.

2. Baustelleneinrichtung

Ein ebenes Gelände, frei von Bäumen und Hindernissen, mit vorhandenen und bauseits freigelegten Grundstücks-Grenzpunkten ist Voraussetzung für den Festpreis.

Wir empfehlen grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Nach Vorlage der Baugenehmigung wird das Gebäude eingemessen, ausgewinkelt und die Höhenlage in Absprache mit dem Bauherrn festgelegt.

Das Grundstück muss mit schweren LKWs bis an das zukünftige Gebäude heran befahrbar sein (ggf. ist bauseits eine Baustraße zu erstellen).

Der Bauherr beantragt rechtzeitig zum Baubeginn Baustrom u. Bauwasser und trägt die Kosten für Anschluss u. Verbrauch.

3. Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers bis zu 30 cm Stärke abgeschoben und auf dem Grundstück zur freien Verfügung des Bauherrn gelagert. Sollte die Mutterbodenschicht stärker sein als 30 cm, entstehen Mehrkosten. Der Fundament-Aushub (und ggf. Baugruben-Aushub) verbleiben ebenfalls auf dem Grundstück.

Nach Fertigstellung des Kellers (falls geplant) wird der Arbeitsraum der Baugrube bis Terrain-Höhe mit dem vorhandenen Aushub aufgefüllt, sofern der Boden dazu geeignet ist. Andernfalls ist Füllsand auf Bauherrn-Kosten anzufahren, überschüssiger Boden steht dem Bauherrn zur Verfügung.

Unterhalb der Sohle wird eine verdichtete Sandplatte bis zu einer Stärke von max. 20 cm eingebracht.

Bei geplantem Keller wird zusätzlich eine umlaufende Drainage inkl. Drainageschacht eingebaut.



ROHBAU

4. Fundamente und Sohle

Die Kellersohle (falls geplant) wird nach statischen Erfordernissen eingebaut. Unter der Sohle wird eine Noppenfolie als Sauberkeitsschicht eingebaut (bei Untersohlendämmung PE-Folie).

Mehrkosten aufgrund von nassem oder nicht tragfähigem Baugrund gehen zu Lasten des Bauherrn.

Nichtunterkellerte Gebäude erhalten zusätzlich umlaufend Streifenfundamente (als Frostschräge) gemäß statischen Erfordernissen.

In die Fundamente bzw. Sohle wird ein verzinkter Ringerder nach VDE-Vorschrift eingebaut.

5. Kellermauerwerk

Die lichte Kellerrohbauhöhe beträgt ca. 2,26 m. Das gesamte Kellermauerwerk besteht gemäß Statik aus Porenbetonsteinen oder Kalksandsteinen mit horizontalen Sperrschichten gemäß DIN.

Die Wandstärken entstehen nach statischen Erfordernissen.

Alle Kellerwände (außer im Kellertreppenraum) erhalten Wischputz (Mauerwerksfugen gerappt).

Die Verblendung beginnt bei unterkellerten Gebäuden ca. Unterkante Kellerdecke.

6. Kelleraußenwandabdichtung

Die Kelleraußenwände im Bodenbereich werden gegen Bodenfeuchte durch eine Bitumenbahn (od. gleichwertig) geschützt.

Bei drückendem Wasser sind besondere Maßnahmen zur Außenabdichtung erforderlich. Außerdem ist ein Pumpenschacht notwendig. Diese Leistungen können gegen Aufpreis ausgeführt werden.

7. Kellerdecke

Als Filigran-Elementdecke in Stahlbeton mit Aufbeton nach statischen Erfordernissen.

8. Kellerfenster und Lichtschächte

Kellerfenster werden als weiße Kunststofffenster mit vollgedämmter Wechselzarge, ca. 100 x 60 cm, mit Wärmeschutzverglasung und Drehkipp-Flügel ausgeführt. Es werden begehbare, verzinkte Abdeckroste auf Kunststofflichtschacht eingebaut.

9. Erdgeschoss und Dachgeschoss (Mauerwerk und EG-Decke)

Die Außenwände entstehen in 45 cm Stärke:

17,5 cm Hintermauerwerk aus Porenbetonsteinen

14,0 cm Mineralische Dämmung WLG035

2,0 cm Fingerspalt

11,5 cm Verblendmauerwerk mit Ziegeln im Normalformat (NF), Materialpreis per 1.000 Stück bis netto € 600,- (brutto € 714,-). Das Verblendmauerwerk wird zementgrau verfugt.

Wenn Untersohlendämmung im Angebot enthalten ist, beginnt das Verblendmauerwerk ab Unterkante der Untersohlendämmung, ansonsten ab Oberkante der EG-Sohle.

Die Außen-Fensterbänke werden wahlweise als Rollschicht aus den Ziegeln des Hauses oder aus Flachklinkern hergestellt.

Die Innenwände entstehen aus Porenbetonsteinen, Festigkeit und Wandstärke gemäß Statik.

Die lichte Rohbauhöhe beträgt im EG und DG ca. 2,635 m.

Die horizontalen Abdichtungen in den Wänden und die Z-Isolierungen erfolgen gemäß DIN.

Die EG-Decke wird gemäß Statik als Filigran-Elementdecke mit unterseitigem Sichtbeton hergestellt, die Fugen der Plattenstöße werden im Zuge der Putzarbeiten gespachtelt.

10. Schornstein (falls im Angebot enthalten)

Der 1-zügige Luft-/Abgasschornstein wird aus Fertigteilen mit entsprechenden Formstücken hergestellt, erhält eine Reinigungsöffnung im EG (bzw. KG) und eine im Spitzboden, wird oberhalb des Daches mit Zink/Blei eingefasst, mit Naturschiefer verkleidet und erhält eine obere Abdeckplatte aus Faserzement.



11. Zimmererarbeiten

Die Dachkonstruktion besteht aus Konstruktionsvollholz (KVH), Holzquerschnitte gemäß Statik. Der Dachüberstand beträgt an den Traufseiten ca. 50 cm und ist mit waagrechttem Unterschlag aus weiß-grundierten Profilbrettern ausgebildet. Giebelüberstände sind ca. 30 cm breit, Verkleidung wie vor.

12. Trockenbauarbeiten

Die Deckenflächen und Dachschrägen im Dachgeschoss erhalten Wärmedämmung, Dampfsperre und Verkleidung aus Gipskartonplatten auf Sparschalung (ohne Spachteln der Fugen u. Schraubenlöcher). Die Dämmstärke ermittelt der Statiker aufgrund der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Der Spitzboden erhält als Fußboden vollflächig eine Schalung aus Rauhspundbrettern.

13. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen der Firma Braas: „Harzer Pfanne“, Classic (Novo) Matt. Folgende Farben stehen zur Auswahl: Klassisch-Rot, Ziegelrot, Tiefrot, Dunkelbraun, Steingrau, Granit oder Tiefschwarz. Es wird eine Folie als Unterspannbahn eingebaut, sowie die erforderlichen Lüftungsöffnungen an Traufe und First sowie ggf. Sielentlüfter. Mörtelfreie Verlegung der Grate und Firste. Falls Dachgauben zu verkleiden sind, erfolgt dies mit Naturschiefer.

14. Dachrinnen und Fallrohre / Klempnerarbeiten

Eingebaut werden vorgehängte, halbrunde Dachrinnen mit den erforderlichen Formstücken und Nackenblechen. Die Fallrohre werden etwa bis Oberkante des Geländes geführt. Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zink. Sämtliche sonstige Klempnerarbeiten erfolgen ebenfalls in Zink bzw. als Blei-Einfassungen/Blei-Anschlüsse.

Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Klempnerarbeiten sind gegen Aufpreis auch in Kupfer zu erhalten.

15. Fenster und Terrassentüren (Anzahl u. Maße gemäß Anlage zum Angebot od. gem. Grundriss)

Fenster- und Terrassentürelemente bestehen aus weißen Kunststoffprofilen mit 3-fach Iso-Wärmeschutzglas (Ug-Wert= 0,7 W/m²K), Bautiefe der Fenster 70mm.

Falls Sprossenteilung vorgesehen ist, liegen die Sprossen im Scheibenzwischenraum.

Auf Wunsch können nach Preisabsprache auch Holzfenster eingebaut werden.

Der Einbau von Rolläden ist ebenfalls gegen Aufpreis möglich.

Falls Dachflächenfenster vorgesehen sind: „Velux GGU MK06“ (78x118 cm, Kunststoff) od. gleichwertig.

16. Haustür / Nebeneingangstür

Die Haustür kann bei unserem Fenster- u. Türen-Lieferanten ausgewählt werden.

Berücksichtigter Preis der Haustür inkl. Schließzylinder, Drückergarnitur und Einbau:

Wenn Tür gemäß Grundriss ohne Seitenteil= bis netto € 2.000,- (brutto € 2.380,-)

Wenn Tür gemäß Grundriss mit Seitenteil= bis netto € 2.500,- (brutto € 2.975,-)

Falls eine Nebeneingangstür (z.B. zum HWR) vorgesehen ist, kann diese ebenfalls ausgewählt werden, berücksichtigter Preis inkl. Schließzylinder, Drückergarnitur u. Einbau bis netto € 800,- (brutto € 952,-).

Falls teurere Türen gewählt werden, wird der Mehrpreis direkt von unserem Türlieferanten berechnet.

A U S B A U

17. Putzarbeiten

Alle Wände im EG, im ausgebauten DG sowie ggf. im Kellertreppenraum erhalten Gipsfeinputz.

Bei der Erd- u. ggf. Kellergeschoss-Filigran-Elementdecke mit glatter Untersicht werden die Fugen der Deckenplatten gespachtelt.

18. Estricharbeiten

Alle Kellerräume erhalten einen ca. 5 cm starken Gleit- oder Verbundestrich.

Alle Wohnräume im Erd- und Dachgeschoss erhalten schwimmenden Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend EnEV. Das Bad erhält Heizestrich (bei Heizestrich ist das Verlegen der Dämmung Aufgabe des Heizungsinstallateurs). In Fliesenbereichen werden Polyfasern eingestreut.



19. Fliesenarbeiten (Fliesenauswahl in der Ausstellung unseres Fliesenlegers)

Alle Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt und anschließend verfugt.

Die Verlegung erfolgt gerade (diagonale Verlegung ist gegen Aufpreis möglich).

Der Materialpreis aller Wand- und Bodenfliesen beträgt pro m² bis netto € 20,- (brutto € 23,80).

Größe der Wandfliesen mind.15x15cm bis max.30x60cm,

Größe der Bodenfliesen mind.20x20cm, max.30x60cm (größere Fliesen werden gegen Aufpreis verlegt).

Im Bad wird bis auf eine umlaufende Höhe von ca. 2,00 m gefliest (auch an Dachschrägen),

im WC umlaufend bis ca. 1,50 m Höhe.

Das Fliesenschild in der Küche hat eine max.Größe von 4,00 m² (Formate wie Wandfliesen).

Das Fliesen der Fensterbänke sowie das Einfliesen von Badewanne und Dusche ist im Preis enthalten.

Das Kleben von Bordüren sowie die Bordüren selbst hingegen nicht, ist aber gegen Aufpreis möglich.

Alle mit Bodenfliesen ausgelegten Räume erhalten, mit Ausnahme von Bad und WC, eine ca. 5 cm hohe Sockelleiste, geschnitten aus den Bodenfliesen (nicht hinter der Küchenzeile).

Die elastischen Fugen zwischen Sockel- u. Bodenfliesen, sowie an Badewanne und Dusche sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

20. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke sind ca. 2 cm stark und bestehen wahlweise aus Jura-Marmor (gelb) oder aus Agglo-Marmor ("Breccia Aurora" oder "Micro-weiß"). Der Überstand innen beträgt ca. 3,00 cm. Dachflächenfenster, bodenstehende Fenster, Kellerfenster sowie Bad-Fenster erhalten diese Innenfensterbänke nicht, WC-Fenster nur, wenn die Brüstung höher als 1,50 m liegt, ansonsten werden diese, wie auch die Bad-Fenster, gefliest.

21. Treppen

Die Erdgeschossstreppe und ggf. Kellertreppe ist je nach Grundrissplanung entweder als untermauerte Betonwinkelstufentreppe (ohne Belag) mit gemauerter Seitenwand u. Buche-Rechteckhandlauf oder als offene Holz-Wangentreppe, Buche bunt, Steiggeländer mit Rundstäben u. Rechteckhandlauf sowie ggf. Brüstungsgeländer im EG/DG, vorgesehen. Zum Spitzboden wird eine Bodeneinschubtreppe eingebaut.

22. Innentüren

Es werden Innentürelemente (Rundkante mit Kunststoffoberfläche CPL, Röhrenspanstreifen-Mittellage und Rundkantenzarge), Oberfläche wahlweise in Weiß, Buche oder Ahorn eingebaut.

Die Drückergarnitur ist eine silberfarbige Rosettenform.

Die Wohnzimmertür erhält einen Klarglas-Lichtausschnitt (Sicherheitsglas).

23. Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt nach den Vorschriften der Versorgungsunternehmen, inkl. Zählerschrank. Schaltermaterial „Busch-Jäger SI“, rein-weiß (oder gleichwertig).

Die Lage der einzelnen Schalter bzw. Steckdosen wird nach Bauherrenwunsch festgelegt.

Falls unserem Angebot keine speziell dem Grundriss angepasste Anlage beigefügt ist, gilt Folgendes:

- EG + DG: 40 Schuko-Steckdosen insgesamt (teils 1-fach, teils 2-fach), davon auch 3 Steckdosen für Einzelgeräte (Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler), sowie E-Herdanschluss
- 1 Elektroanschluss der Heizungsanlage
 - 1 Außensteckdose sowie 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle für Außenbeleuchtung
 - 15 Ausschaltungen mit 1 Brennstelle
 - 2 Wechselschaltungen mit 1 Brennstelle
 - 2 Telefonanschlüsse + 2 TV-Anschlüsse
 - 1 Klingelanlage (1 Klingeltaster, 1 Gong)
 - 1 Rauchmelder in jedem Schlafräum sowie im Flur
- Spitzboden: 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und 1 Schuko-Steckdose (Aufputz)
- ggf. KG: Je Raum 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle und 1 Schuko-Steckdose (Aufputz)



24. Heizungsanlage und Solaranlage (zur Unterstützung der Warmwasserbereitung)

Es wird eine Gas-Brennwert-Solar-Zentrale der Firma WOLF mit 300 Liter Solarspeicher eingebaut (gemäß Grundriss im HWR EG od. KG) sowie eine WOLF-Aufdach Kollektoranlage mit 2 Hochleistungskollektoren (ca. 5,10 m² Gesamtfläche).

In den beheizten Räumen werden Ventil-Plattenheizkörper in verschiedenen Größen montiert. Im Bad ist stattdessen ein Handtuchtrockner-Heizkörper, Typ "Concept" od. gleichwertig, 120 cm x 60 cm im Preis enthalten sowie der Einbau einer Fußbodenbegleitheizung (inkl. Verlegen der Dämmung).

25. Sanitärinstallation (inkl. erforderliche Grundleitungen unter der EG-Sohle)

Alle Ver- u. Entsorgungsleitungen (innerhalb des Hauses) werden auf kürzestem Weg geführt. Kalt- u. Warmwasser- sowie Zirkulationsleitungen in Alu-Verbundrohr, Abwasser- u. Lüftungsleitungen aus HT-Rohr. Anzahl der Sanitärobjekte gemäß Grundriss.

- Badewanne: Körperformwanne 170x75 cm als Stahleinbauwanne, Einhebelmischer verchromt "Concept" (od. gleichwertig), Handbrause mit Wandhalter u. Brauseschlauch, Ab- u. Überlaufgarnitur mit Drehgriff/Exenterstopfen.
- Duschwanne: Emaillierte Stahl-Brausewanne (flache Ausführung) 90 x 90 x 6 cm, Wandstange, Handbrause, Brauseschlauch u. Einhebelmischer verchromt, „Concept“ (od.glw.). Falls zusätzl. Dusche im WC geplant: Ausführung wie vor, jedoch 80 x 80 cm.
- Waschtische: Weiß, Einhebelmischer, verchromt, "Concept" od.glw. (im Bad b=60cm, WC b=50cm)
- WC-Anlagen: WC-Baustein „TECE“ (od.glw.) mit eingebautem Spülkasten, Tiefspülklosett "Concept" (od.glw.), wandhängend, weiß, WC-Sitz mit Metallbefestigung, Abdeckplatte weiß.
- Küche: Anschluss der bauseits vorhandenen Spültischbatterie und Geschirrspüleranschluss.
- HWR: 1 Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasserzulauf
- Außen: 1 frostsichere Außenzapfstelle im Bereich eines Nassraums.

26. Maler-/Tapeziererarbeiten und Bodenbeläge

Es sind keine Maler- od. Tapeziererarbeiten im Preis enthalten, auch keine sonstigen Bodenbelagsarbeiten (außer Fliesen). Dafür evtl. erforderliche Spachtelarbeiten ebenfalls nicht (auch nicht das Spachteln der Gipskartonplatten im DG). Dachunterschläge sind weiß vorgrundiert und sollten bauseits noch gestrichen werden.

27. Außenanlagen und Ver- u. Entsorgungsleitungen

Die Gestaltung aller Außenanlagen (z.B. Terrasse, Eingangspodest), die Schmutz- u. Regenwasserleitungen außerhalb des Gebäudes (mit Anschluss an Kontrollschacht/Straßensiel) sowie der Wasser-, Strom- u. Gasanschluss werden durch den Bauherrn veranlasst und sind nicht im Preis enthalten.

28. Allgemeines

Soweit sie sich technisch od. wirtschaftlich als zweckmäßig od. notwendig erweisen, auf behördlichen Auflagen basieren od. aufgrund der Statik ergeben, behält sich der Unternehmer Änderungen in der Planungs- u. Ausführungsart sowie den vorgesehenen Baustoffen vor. Wert- od. gebrauchsmindernd dürfen sie sich natürlich nicht auswirken und sie müssen dem Bauherrn zumutbar sein. Eine Änderung des Festpreises ergibt sich dadurch nicht. Das Bauobjekt wird besenrein übergeben.

Jegliche Art von Änderungen od. Zusätzen ist gegen Aufpreis möglich, auch noch während der Bauphase, soweit es bautechnisch noch möglich ist.

29. Versicherungen

Der Bauherr schließt auf seine Kosten rechtzeitig die erforderlichen Versicherungen ab.

30. Eigenleistungen

Nach Vereinbarung mit dem Unternehmer können natürlich Eigenleistungen übernommen werden, die sich dann als Material- u. Lohnleistungen mit entsprechender Gesamtpreis-Minderung verstehen. Für Eigenleistungen wird vom Unternehmer keine Gewähr und Haftung übernommen.