

Bau- und Leistungsbeschreibung

Charisma-Haus GmbH

Massivhaus - Komfortausstattung

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Vorbemerkungen – Allgemeines
- 2 Baustelleneinrichtung
- 3 Erdarbeiten
- 4 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 5 Gründung
- 6 Rohbau
- 7 Dach
- 8 Fenster
- 9 Türen
- 10 Treppen
- 11 Putz / Fassade
- 12 Estrich
- 13 Natursteinarbeiten
- 14 Trockenbau
- 15 Sanitärrohinstallation
- 16 Sanitärobjekte
- 17 Elektroinstallation
- 18 Heizungsanlage
- 19 Fliesenarbeiten
- 20 Bodenbelagsarbeiten (optional)
- 21 Maler- und Tapezierarbeiten (optional)
- 22 Außenanlagen
- 23 Sonderwünsche und Zusatzleistungen
- 24 Gegen Gutschrift
- 25 Besondere Hinweise

Allgemeine Baubeschreibung zur Bauausführung für Massivhäuser

Charisma-Haus GmbH erstellt Ihnen Ihr Haus aus qualitativ hochwertigen und bewährten Baustoffen zum garantierten Festpreis. Hohe Wärmespeicherung und Atmungsaktivität der Baustoffe garantieren sowohl im Sommer als auch im Winter ein besonders angenehmes und gesundes Wohnklima.

1.1 Vorbemerkungen

Unser Architekt plant Ihr Haus auf Basis vorhandener Entwürfe nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

Durch einen von Ihnen beauftragten Baugrundgutachter wird vor Baubeginn auf Ihrem Grundstück eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

In der Bauphase wird von einem Bauleiter die Erstellung Ihres Hauses vollständig überwacht. Er kontrolliert als Ihr direkter Ansprechpartner Ihre Baustelle während der Bauzeit und überwacht die Qualität der Bauausführung.

Nachdem Sie vor Vertragsabschluss eine umfassende Beratung bekommen haben, kümmern wir uns sofort nach Vertragsabschluss um die Planung Ihres Bauvorhabens.

1.0 Allgemeine Hinweise zur Ausführung

- Das Massivhaus wird in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst sowie der geltenden DIN-Vorschriften errichtet.
- Grundlage der Bauausführung ist das Angebot, Baubeschreibung, Baugrundgutachten, Bauantrag mit Baugenehmigung sowie die gültigen Ausführungsunterlagen, insbesondere der Bauzeichnungen und der geprüften Statik sowie unter Beachtung der Auflagen der Baubehörde und baupolizeilicher Vorschriften.
- Eventuelle Änderungswünsche nach Fertigstellung der Bauantragsunterlagen, statischen Berechnungen, Ausführungsunterlagen sowie der Prüfstatik, gehen zu Lasten des Bauherrn / AG.

Verfügt der Bauherr bereits über ein Baugrundstück, so hat er folgende Unterlagen bereitzustellen:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte (1x Original) Flurkarte
- amtlichen Lageplan, angefertigt durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro (je nach Bundesland)
- Kanaltiefenschein (Medien)
- Auszug aus dem Bebauungsplan oder sonstige baurechtlichen Auflagen, sofern diese bestehen
- aktuelles Baugrundgutachten des Baugrundstückes

Folgende Leistungen sind **nicht Bestandteil** des Festpreises und gehen zu Lasten des Bauherrn:

- Baustrom, Bauwasser und Abnahmegebühren (lt. Bauordnung)
- Beauftragung und Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon, Kabelanschluss etc.
- Beauftragung eines öffentlich bestellten Vermessungsbüro, (amtlicher Lageplan, Abstecken des Baukörpers, Höhenkontrolle)
- Baugenehmigungsgebühren, Gebühren des Prüfbüros sowie die Gebühren für die Anfertigung des amtlichen Lageplans sind im Preis nicht enthalten und sind durch den Bauherrn / AG zu tragen.

1.3 Gewährleistung

- Diese erfolgt nach VOB.
- Die Bauleistungen richten sich nach der gültigen VOB und den gültigen DIN-Vorschriften.

1.4 Bauleistungsversicherung

- Der Bauherr verpflichtet sich, vor Baubeginn eine Bauherrenhaftpflichtversicherung und eine Rohbau-Feuerversicherung abzuschließen

1.5 Architekten- und Ingenieurleistungen

- Charisma-Haus GmbH fertigt in Abstimmung mit seinem beauftragten Planungsbüro alle für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen an. Darüber hinaus werden folgende Leistungen mit angeboten:
- Besichtigung des Grundstückes vor Baubeginn soweit erforderlich.
- Die für den Bauantrag erforderlichen Genehmigungsunterlagen (Bauzeichnungen, Wärmeschutznachweis, Flächenberechnungen, Volumenberechnungen ect.) werden erstellt.
- Die für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen wie Ausführungsplanung, statischen Berechnungen werden erstellt.
- Bei Behördengängen und bei Behördenfragen wirkt unser Planungsbüro unterstützend für Sie, um eine schnellstmögliche Baufreigabe für Ihr Bauvorhaben zu erreichen.

1.6 Bauleitung

- Charisma-Haus GmbH sichert die Bauleitung von Beginn der Bodenarbeiten bis zur Fertigstellung Ihres Wunschhauses durch qualifizierte und erfahrene Bauleiter zu.
- Darüber hinaus steht Ihnen der zuständige Bauleiter als Ansprechpartner während der gesamten Bauzeit zur Verfügung.
- Auch nach der Fertigstellung Ihres Hauses gewährleistet Charisma-Haus GmbH eine zuverlässige Betreuung.

- Bauüberwachung der auszuführenden Leistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht
- Mängelkontrolle und Veranlassung derer Beseitigung (falls vorhanden).

2.0 Baustelleneinrichtung

- Der Bauherr lässt das geplante Bauvorhaben unmittelbar zu Beginn der Bauarbeiten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen und abstecken und dabei einen Höhepunkt markieren.
- Der Bauherr sorgt dafür, dass Baustrom und Bauwasser zu Beginn der Bauarbeiten auf dem Grundstück vorhanden sind, d.h., das er die erforderlichen Anschlüsse zur Verfügung stellt; er trägt während der Bauzeit die anfallenden Kosten für Baustrom und Bauwasser.
- Der Bauherr stellt – falls erforderlich – die Baufreiheit auf dem Grundstück sicher, d.h. er lässt störende Aufbauten (z.B. Wohnlauben, Schuppen, Bäume, Sträucher) abreißen bzw. fällen, Versorgungsleitungen umverlegen und sorgt dafür, dass die Zufahrt zum Grundstück mit Lkw und Betonfahrzeugen etc. möglich ist. Vorbereitung des Grundstückes für den Baubeginn usw. erbringen wir gerne gegen Preisausgleich.

Folgende Kosten werden von Charisma-Haus GmbH übernommen:

- Bautoilette und deren Wartung einschl. Entsorgung der Fäkalien
- Beseitigung des Bauschutts
- Die Kosten für die Baustelleneinrichtung bis zur Hausfertigstellung. Das umfasst die Bereitstellung sämtlicher erforderlicher Maschinen, Geräte, Fahrzeuge u.s.w. für die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen.

3.0 Erdarbeiten

- Aufgrund der unterschiedlichen geologischen Situationen ist Deutschland in Erdbebenzonen (DIN 4149) eingeteilt. Für die Erstellung haben wir die Erdbebenzone 0 zugrunde gelegt. Zusätzliche Kosten, die durch notwendigen Konstruktionsaufwand bei abweichenden Erdbebenzonen entstehen, sind nicht im Lieferumfang enthalten und gehen zu Lasten des Bauherrn.
- Der Festpreis setzt ein ebenes und freies Gelände vorausgesetzt. Es wird ein tragfähiger Boden (gem. DIN 18 300, Bodenklasse 3 bis 5, sowie eine Bodenpressung von 200 kN/qm) vorausgesetzt.
- Der Oberboden wird bis zu einer Stärke von 30 cm abgeschoben und seitlich gelagert.
- Wenn zusätzlich vereinbart, wird der Mutterboden nach Beendigung der Rohbauarbeiten gleichmäßig auf dem Gelände verteilt bzw. im Bereich des Baukörpers angeschüttet.
- Es kann aber auch der Abtransport des Erdaushubs gegeben Preisausgleich organisiert werden.

- Aushub der Baugruben (bei Keller) bzw. Aushub der erforderlichen Arbeitsräume und der Streifenfundamente. Dieser wird seitlich auf dem Baugrundstück getrennt vom Oberboden gelagert.
- In die Baugrubensohle wird eine bis ca. 25 cm (je nach statischen Erfordernissen) starke Kies- oder Schottertragschicht einplaniert (Verdichtung mind. 99% Proctordichte) entsprechend der Forderungen aus dem Baugrundgutachten.

Technisch notwendige Maßnahmen sowie vom Bauherrn gewünschte Sonderausführungen, wie der Bau bzw. Einbau einer sogenannten weißen Wanne bei drückendem Wasser, einer Drainage, eines Regenrückhaltebeckens, von Revisionsschächten, einer Hebeanlage und von Rückstauventilen usw. Sind nicht im Festpreis enthalten. Bei antreffen von Schichten- oder Stauwasser, geringerer zulässiger Bodenpressung, erforderliche Ab- und Anfuhr von Erde oder Füllsand, können zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, die zusätzliche Kosten verursachen. Sollte dies zum Zeitpunkt der Kalkulation Ihres Massivhauses noch nicht bekannt gewesen sein, wird diese Leistung gegen Preisausgleich vorgenommen.

- Die Arbeitsräume 1m um die Bodenplatte bis deren Oberkante werden mit vorhandenem Aushubmaterial (soweit geeignet) verfüllt und verdichtet (trifft auch für die Verfüllung der Baugrube mit Verdichtung bis Oberkante vorhandenes Gelände zu)
- Bei notwendigen örtlichen, gewünschten oder durch die Baugenehmigung festgelegte Anpassungen (Geländeregulierungen) der höhenmäßigen Einordnung des Hauses werden die anfallenden Mehrkosten gesondert berechnet
- Eventuell erforderliche Wasserhaltung und Tiefergründungen sowie Erdstoffaustausch werden gesondert kalkuliert und gehen zu Lasten des Bauherrn.

4.0 Ver- und Entsorgungsleitungen

- Hausanschluss mit KG-Rohr bis 1,00 m vor Fundamentaßenkante für Abwasser,
- Einbau Leerrohre für Elektro-, Gas-, u. Trinkwasseranschluss bis bis 1,00 m vor Fundamentaßenkante
- Einbau einer Leerrohrmuffe in das KG-Außenmauerwerk für die Medienhauseinführungen

5.0 Gründung

- Die Gründung erfolgt aus einer bewehrten Stahlbetonfundamentplatte aus B 25 (WU-Beton) in einer Stärke von 25 cm. Die Bewehrung der Fundamentplatte erfolgt gemäß der geprüften statischen Berechnungen
- In die Stahlbetonfundamentplatte wird ein umlaufender Fundamentträger aus verzinktem Stahl entsprechend VDE-Vorschriften / DIN 18014 Rundstahl mind. Ø 10 mm oder verzinkter Bandstahl 30 x 3,5 mm verlegt. Der Fundamentträger hat eine mind. Betondeckung von 5,0 cm einzuhalten. Für den Potentialausgleich ist eine Anschlussfahne in den Hausanschlussraum zu

verlegen. Es sind zwei Anschlussfahnen an zwei gegenüberliegenden Hausecken für möglichen Blitzschutz anzuordnen.

Fundamentplatte:

Aufbau von Oben nach Unten:

125 mm	Fußbodenaufbau (siehe Pkt. Fußbodenaufbau)
1 Lage	Bitumendachbahnabdichtung, mind. 15 cm an vertikalen Wänden hoch verklebt
250 mm	Stahlbetonfundamentplatte B 25 WU Bewehrung lt. Statik
1 Lage	PVC / PE Folien
1 Lage	Sauberkeitsschicht 50 mm Beton B 5 oder Alternativ Delta –MS

- Erfolgt keine Unterkellerung, wird umlaufend unter der Fundamentplatte am äusseren Randbereich eine Frostschutzschürze mit einer Breite von ca. 30 cm bis zur frostfreien Tiefe (ca. 80 bis 100 cm ab Oberkante-Gelände vorhanden) hergestellt.
- Die Außenseite der Frostschutzschürze erhält eine Dämmplatte in einer Stärke von ca. 50 mm und einer Höhe von mind. 40 cm.
- Bei geplanten Stützen sind Einzelfundamente anzuordnen. Größe lt. Statik; B 25.
- Sämtlich Medienleitungen bzw. Leerrohre durch die Fundamentplatte bzw. Kelleraußenwand bis 1,00 m vor das Gebäude sind Bestandteil des Festpreises.
- Bei Unterkellerung oder bei Hanglage des Gebäudes wird bei Notwendigkeit (vorhandenes Schichtenwasser bzw. nichtdrückendes Wasser) eine umlaufende Ringdrainage mit 2 Kontrollschächten eingebaut.
- Bei Abdichtung gegen drückendes Wasser (DIN 18195 T 6) entfällt die Drainageleitung.
- Sondergründung bei Fels, Grundwasser, Lehmboden, Hanglagen, Anbauten, Unterfangungen usw. Sowie evtl erforderliche Wasserhaltungen und besondere Maßnahmen gegen anstehendes oder aggressives Wasser, Sicherungsmaßnahmen wie Verspundung der Baugrube sind nicht im Festpreis enthalten

6.0 Rohbau

6.1 Wände

- Alle Wände und deren Wandstärken werden entsprechend den statischen und den bauphysikalischen Notwendigkeiten ausgeführt.
- Alle Wände (ab EG) werden im Dünnbettmörtel im Verband entsprechend den Vorschriften aus der DIN 1053 sowie der Herstellervorschriften gemauert.

Die lichten Rohbauhöhen betragen standardmäßig wie folgt:

– Lichte Rohbauhöhe bei geplantem KG:	ca. 2,50 m
– Lichte Rohbauhöhe Erdgeschoss:	ca. 2,75 m
– Lichte Rohbauhöhe Dachgeschoss:	ca. 2,60 m
– bei geplantem Drempel Rohbauhöhe:	ca. 0,75 m (je nach Drempelhöhe)

- Fenster- und Türsturze im Erdgeschoss sind als deckengleiche Sturze im Ringankerbereich angeordnet.

- Im Dachgeschoss sind die Sturze im Giebelringbalken integriert. Bewehrung entsprechend Statik.
- Die Sturze der Türöffnungen in den Innenwänden, sind bei tragenden Wänden in U-Schalen integriert, bei nichttragenden Wänden als Flachsturz ausgebildet.

6.2 Standardwandaufbau

6.2.1 Keller-, Erd- und Obergeschosse

Außenwände:

Aufbau von Innen nach Außen:

15 mm	Gipskalkzementputz bzw. Nassräumen Kalkzementputz
365 mm	Porenbetonmauerwerk PPW 4, Alternativ: Porotonziegel
20 mm	Mineralischer Unterputz
3-5 mm	farbl. Silikatputz mit Körnung 3 mm

Tragende Innenwände KG und EG:

Aufbau:

15 mm	Gipskalkzementputz bzw. Nassräumen und KG Kalkzementputz
240 mm	Porenbetonmauerwerk PPW 4, Alternativ: Porotonziegel
15 mm	Gipskalkzementputz bzw. Nassräumen Kalkzementputz

Nichttragende Innenwände KG und EG:

Aufbau:

15 mm	Gipskalkzementputz bzw. Nassräumen und KG Kalkzementputz
115 mm	Porenbetonmauerwerk PPbl, Alternativ: Porotonziegel
15 mm	Gipskalkzementputz bzw. Nassräumen Kalkzementputz

Tragende Innenwände OG:

Aufbau:

120 mm	Trockenbau – Montagewände zweifach beplankt GKB bzw. Nassräume GKBi
--------	---

6.2.2 Kellergeschos bei drückendem Wasser DIN 18195 T 6 Ausführung als weiße Wanne als Alternative zur PVC-Abdichtung

Außenwände:

Aufbau von Innen nach Außen:

200-300 mm	Stahlbetonwand B 25 WU (als weiße Wanne)
1- Lage	Bitumen-Abdichtung nach DIN 18195 T 5
60 mm	Perimeterdämmplatten Sytrodur 2800 CS
1 Lage	Delta – Drain mit oberem Abschluss Delta-Noppenbahnprofil o.glw.

tragende Innenwände:

Aufbau:

175 -200 mm	Stahlbetonwand B 25
-------------	---------------------

nichttragende Innenwände

Aufbau:

15 mm	Kalkzementputz
115 mm	Porenbetonmauerwerk PPW 4 Alternativ: Kalksandstein, Porotonziegel o.glw.
15 mm	Kalkzementputz

6.3 Decken

- Die Geschossdecken werden als Stahlbeton- Fertigteildecken bzw. Filigrandeckenelementen mit Ortbetonaufschüttung entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Stärke 18-20 cm.
- In der Deckenebene wird ein umlaufender Ringanker bzw. wenn erforderlich ein Ringbalken gemäß Statik angeordnet.
- Zur Vermeidung von Kältebrücken wird umlaufend an der Deckenaußenseite eine Deckenranddämmung vorgesehen.
- Deckengleiche Stahlträger werden gegen Korrosion geschützt. Die Unterseite wird für eine Feuerwiderstandsklasse F 30 verkleidet.

Standardaufbau Deckenaufbau EG:

Aufbau von Oben nach Unten:

125 mm	Fußbodenaufbau (siehe Pkt. Fußbodenaufbau)
180-200 mm	Stahlbeton-Montagedecken bzw. Filigrandecken lt. Statik

Standardaufbau Deckenaufbau KG:

Aufbau von Oben nach Unten:

175 mm	Fußbodenaufbau (siehe Pkt. Fußbodenaufbau)
180-200 mm	Stahlbeton-Montagedecken bzw. Filigrandecken lt. Statik

Sonderaufbauten wie z. B. Terrassen / Balkone werden entsprechend der gültigen Flachdachrichtlinien bzw. DIN Normen ausgeführt.

6.4 Stürze

Sämtliche erforderlichen Stürze werden gem. statischen Erfordernissen als Ortbetonsturz bzw. Fertigsturz ausgeführt.

6.5 Abdichtungsarbeiten

- Standardmäßig wird von einer Abdichtung gegen Bodenfeuchte nach DIN 18195 T 4 ausgegangen.
- Das Außenmauerwerk erhält umlaufend eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus Bitumenpappe o.glw. entsprechend DIN 18195 sowie entsprechend der DIN 1053.
- Im Spritzwasserbereich bis mindestens 30,0 cm über OK- Gelände wird eine zementgebundene Dichtungsschlämme aufgebracht.
- Bei auftretendem Grundwasser (drückendes Wasser) ist eine Abdichtung entsprechend DIN 18195 Teil 6 + 10 angewendet. Hierbei wird unter der Fundamentplatte sowie an der Außenseite des Kellermauerwerks eine PVC-Folie angeordnet und verschweißt. Geschützt wird diese entsprechend DIN 18195 T 10 z.B. Detal-MS o.glw.

- Optional kann auch eine weiße Wanne geordert werden.
- Die Fundamentplatte sowie die Außenwände (als weiße Wanne) des Kellergeschosses werden aus WU Beton B 25 hergestellt. Zusätzlich wird eine Bitumenabdichtung außen an den Kelleraußenwänden aufgebracht DIN 18195 T 5. Als Schutzmaßnahmen ist die DIN 18195 T 10 anzuwenden. Siehe Wandaufbau KG.

6.6 Schornstein

- Für einen vorgesehenen Kamin (gegen Preisausgleich) wird ein Montage-Fertigteilschornstein als ein- bzw. zweizügiger Markenschornstein, mit allen erforderlichen Revisionsöffnungen, Kragplatte und Abdeckplatte vorgesehen.
- Schornsteinkopf wird mit Schiefertafeln verkleidet.
- Gegen Aufpreis kann der Schornsteinkopf verklindert werden.

7.0 Dach

7.1 Zimmererarbeiten

- Sparrendachstuhl (28 - 35°) bei Häuser im Bungalowstil, wenn das Dachgeschoss nicht ausbaufähig ist, allseitig abgewalmt, Dachüberstand umlaufend ca. 60 cm
- Satteldach od. Krüppelwalmdach (entsprechend nach Projekt) als Vollholzdachstuhl (Pfettendach), in zimmermannsmäßiger Ausführung, Nadelholz Güteklasse II (Dachneigung 38 - 45°)
- imprägniert gegen Fäulnis und Insektenbefall mit PCP - freien Holzschutzmitteln
- Dachüberstand am Ortgang.- ca 50 cm, an der Traufe ca 70-80 cm, Holzverschalung mit Nut- und Federbrettern aus Nadelholz
- Dachsparren auf 1m Länge 19 mm ausgeklinkt, Sparrenabstand entsprechend der Statik
- Alle sichtbaren Holzteile des Dachstuhles sind gehobelt und offenporig oberseitig lasiert.
- Zur Stabilisierung des Dachstuhls werden beidseitig diagonal angeordnete Windrispenbänder vorgesehen.
- Selbige erfolgt auf der Oberseite der Zangen / Kehlbalken; dies entfällt bei Verlegung von Platten bzw. Holzdielen.

7.2 Dachdecker und Klempnerarbeiten

- Eindeckung mit Betondachsteinen (braun, anthrazit, rot, klassisch rot - dt. Markenhersteller) einschl. aller benötigten Formteile, wie Dachentlüftungsziegel, First - und Ortgangziegel, Dachdurchführungselement für den Rauchgasabzug
- Optional: Tondachziegel glasiert oder engobiert gegen Aufpreis.
- unterhalb der Dachziegel diffusionsfähige Unterspannbahn
- Dachentwässerung erfolgt über Titan - Zink - Hängedachrinnen, halbrund nach DIN 16471, einschl. erforderliche Dehnungsausgleicher, Rinnenendstücke,

Einhangstutzen, Fallrohre incl. Rohrschellen. Eine Kupferdachrinne wird gegen Preisausgleich angeboten.

- Ortgangkanten mit Alu-Blech als Sichtblende vor der Sichtbrettschalung als Kantenabschluss an den Giebeln
- Dachflächenfenster (Dörken / VELUX oder gleichwertig) in den Standardgrößen (78/118) sowie Dachausstiegsfenster werden bei Bedarf gegen Mehrpreis eingebaut. Andere Größen gegen Mehrpreis möglich.

8.0 Fenster

- Standardmäßig werden hochwertige weiße Kunststofffenster mit Mehrkammerprofilen, RAL geprüft, mit umlaufender Gummidichtung, eingebaut.
- Die Fenster haben standardmäßig Dreh-/Kippbeschläge und sind mit aus Aluminium in weißer Ausführung für Kunststoff- ausgestattet.
- Wohnraumfenster verfügen über eine Wärmeschutzverglasung U-Wert 1,1 W/m²k
- Alle Fenster (bei Gaubenfenster nur als Sonderwunsch) werden mit Rollläden eingebaut (nicht bei Dreiecksfenstern)
- Die Rollladenkästen sind auf den Fenstern aufgesetzt und zur Raumseite verputzt. Die Revisionsöffnung ist an der Unterseite. An der Außenseite werden die Rollladenkästen durch vorgemauerte Sturze verdeckt.
- Der Einbau der Fenster erfolgt entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung ENEC sowie der RAL-Einbauvorschriften.
- Gegen Aufpreis sind farbige Fenster aus Kunststoff und Holz sowie zusätzlich mit Sprossen lieferbar.

9.0 Türen

9.1 Außentüren

- Aus Kunststoff, weiß, mit profilierter Außen- und glatter Innenfläche, 2 Lichtöffnungen oben mit Sprosseneinsatz und 2-fach Isolierverglasung; Beschlägen und Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung, entsprechend DIN 18 103, kompl. Mit Hauseingangsgarnitur, in der Einflügelvariante. Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Preisangebot für die 1 Einflügelvariante mit feststehendem Seitenteil oder einer Zweiflügelvariante.

9.2 Innentüren

- Röhrenspantüren, d = 40mm , und Wandumfangszargen aus Holz, insgesamt mit endbehandelten Holzfurnieren aus Buchenholz in mehreren Farben (je nach Mustervorlage).
- Massivholztüren sowie Stiltüren können gegen Aufpreis bemustert werden.
- Drückergarnituren aus Aluminium eloxiert oder farbbeschichtet nach Wahl des Bauherrn; Bruttowertbezeichnung für die Garnituren: 20 € pro Stück.

- Drücker-/Bad-(WC/Dusche bzw. Gäste WC) Garnituren aus Messing bzw. aus Aluminium eloxiert oder farbbeschichtet nach Wahl des Bauherren; Bruttowertbezeichnung für die Garnituren und Schloss: 25 € pro Stück

10.0 Treppen

- Geschosstreppe bei ausgebautem Dachgeschoss wird eine offene Massivholztreppe nach Mustervorlage und Auswahl eingebaut.
- Geschlossene Treppe mit Setzstufen gegen Aufpreis
- Zugang zum Spitzboden bzw. zum Dachraum: Bodeneinschubtreppe aus Holz, wärmegeklämt
- Bei vorhandenem Kellergeschoss wird ebenfalls eine Massivholztreppe nach Mustervorlage und Auswahl wie Geschosstreppe eingebaut.

11.0 Putz / Fassade

11.1 Innenputze

Alle massiven Innenwände im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen (Dachgeschoss) erhalten einen glatten Maschinengips- oder Kalkzementmörtelputz (im Nassbereich).

Bei vorhandenem Kellergeschoss wird bei gemauerten Wänden ein Kalkzementputz aufgebracht.

11.2 Außenputze / Fassade

- Standard: - Mehrlagiger farblicher mineralischer Außenputz bestehend aus Grundputz und Oberputz.
 - Sockelputz als Buntsteinputz.
- Optional : Wärmedämmputzsystem mit, Grundputzspachtel, Gewebeeinlage und farblichen Kunststoff-Oberputz
- Optional : Mehrschaliges Außenmauerwerk bestehende aus tragender Innenschale, (wenn erforderlich Dämmschicht), Luftschicht und Verblendmauerwerk

12.0 Estrich

In allen ausgebauten Geschossen kommen schwimmend verlegte Zementestriche zum Einsatz.

Die Dämmung besteht aus Polystyrol - Hartschaumplatten, die Abdichtung aus PE-Folie. Zusätzliche Abdichtung im Nassbereich.

12.1 Aufbau ohne Fußbodenheizung

Erdgeschoss		Dachgeschoss		Kellergeschoss	
<i>Stärke 175 mm</i>		<i>Stärke 125 mm</i>		<i>Stärke 125 mm</i>	
15 mm	Bodenbelag	15 mm	Bodenbelag	15 mm	Bodenbelag
50 mm	Zementestrich	50 mm	Zementestrich	50 mm	Zementestrich
1 Lage	PE – Folie	1 Lage	PE – Folie	1 Lage	PE – Folie
110 mm	PS–Hartschaumplatte	60 mm	PS – Hartschaumplatte	60 mm	PS – Hartschaumplatte 040

12.2 Aufbau mit Fußbodenheizung

Erdgeschoss		Ober- / Dachgeschoss	
<i>Stärke 175 mm</i>		<i>Stärke 125 mm</i>	
15 mm	Bodenbelag	15 mm	Bodenbelag
60 mm	Heiz – Zementestrich	60 mm	Heiz- Zementestrich
1 Lage	PE – Folie	1 Lage	PE – Folie
100 mm	PS – Hartschaumplatte	50 mm	PS – Hartschaumplatte

13.0 Natursteinarbeiten

13.1 Fensterbänke

Standardmäßig werden massive Fensterbänke aus Naturstein eingebaut.

Material Innen: ca. 20 mm Jura-Marmor Alternativ: Werzalit

Material Außen: ca. 25 mm Granit

Die Sohlbänke außen verfügen über eine Wasserrille zur besseren Ableitung des Regenwassers.

In den Nassräumen werden die Innenfensterbänke (WC/Dusche bzw. Bad) aus Keramikfliesen entsprechend den Wandbelägen ausgeführt.

14.0 Trockenbau

14.1 Dämmarbeiten / Trockenbauarbeiten

- Die Dachschrägen und die Bodendecke (Kehlbalkenlage) im Dachgeschoss, werden mit Mineralfasermatten WLG 035 d=18-20 cm gemäß der gültigen Wärmeschutzverordnung gedämmt.
- Gegen Aufpreis kann auch der Spitzboden gedämmt werden.
- Die Dachschrägen und die Bodendecke (Kehlbalkenlage) im Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten GKB bzw. GKF auf einer Unterkonstruktion (Metall) und einer darunter angebrachten Dampfbremssfolie verkleidet. Bei Anforderung von Feuerwiderstandsklasse F 30 sind die Dachschrägen sowie die Decke zum Spitzboden generell mit GKF / GKF_i zu verkleiden.

- Die Plattenstöße werden tapezierfähig verspachtelt.
- Im Dachgeschoss, werden leichte Trennwände in Metallständerbauweise aus verzinkten Stahlblech-C-Profilen verkleidet 2-fach mit Gipskartonplatten und innenliegender Mineralfasermatten 40 mm hergestellt.

Dachschrägen

Aufbau von Innen nach Außen: Unterseite Forderung F 30

12,5 mm	Gipskartonbauplatten GKF bzw. in Nassräumen GKFi
-	Unterkonstruktion aus Metall aus DU-Profilen 28/27 oder CD-Profilen 60/27
1-Lage	Dampfsperre aus PE-Folie mind. sd=100 m, o.glw.
180-200 mm	Faserdämmstoff 035 lt. ENEC
-	Unterspannbahn

Decke zum Spitzboden

Aufbau von Innen nach Außen: Unterseite Forderung F 30

12,5 mm	Gipskartonbauplatten GFB bzw. in Nassräumen GFBi
-	Unterkonstruktion aus Metall aus DU-Profilen 28/27 oder CD-Profilen 60/27
1-Lage	Dampfsperre aus PE-Folie mind. sd=100 m, o.glw.
180-200 mm	Faserdämmstoff 035 lt. ENEC
> 22 mm	Laufbohle

15.0 Sanitärrohrinstallation

Die Abwasserinstallation wird komplett mit allen Entwässerungsleitungen (Material heißwasserbeständige Kunststoffrohre) bis 1 m vor der Gebäudeaußenkante zu den einzelnen Objekten einschließlich der Entlüftungspfanne über der Dachhaut erstellt.

Die Installation der Trinkwasserleitungen beginnt ab dem Wasserzähler. Dieser wird vom zuständigen Versorger geliefert und montiert. Die Versorgungsrohre beginnen mit Wasserfeinfilter, Druckminderer und Verteilerbalken. Ab dem Verteilerbalken werden dann je eine Speicherzuleitung mit Sicherungsgruppe, ein Hausaußenanschluss und eine Zuleitung zu den jeweiligen Etagenverteilern verlegt.

16.0 Sanitärobjekte

Die Ausstattungen von Badezimmer und Gäste-WC wird mit Ihnen gemeinsam nach Ihren Wünschen festgelegt.

Die Sanitärobjekte dt. Markenhersteller, werden in der Standardfarbe weiß eingebaut, andere Sanitärfarben sowie die Aufbemusterung der Standardelemente sind gegen Aufpreis möglich. Die Badarmaturen sind glänzend verchromt ausgeführt als Einhebelmischer.

Alle erforderlichen Installationsteile wie Ablaufgarnituren, Eckventile usw. sind mit enthalten.

16.1 Raumausstattung – Ausstattungsbeispiel

Bad DG

Ausstattung	Stück	Beschreibung
Badewanne	1	Stahlformwanne, ca. 175 x 75 cm mit Träger (Porestaträger) für Wanne; Einhebel – Badewannenmischbatterie, Handbrause mit Schlauch und Wandhalterung, Ab- und Überlaufgarnitur
Waschtisanlage	2	Waschtisch ca. 60 cm breit; inkl. Einhebelmischbatterie
Duschanlage	1	Duschwanne (80x80x15 cm oder 90x90x15 oder 90x75x15), Porestaträger für Duschwanne, Einhebel Brausebatterie, Handbrause, Brauseschlauch, Brausestange mit Halterung, Duschkabine, Kunststoff-Tropfenstruktur, Rahmen Alu
WC – Anlage	1	Tiefspülklosett, wandhängend, UP – Traggerüst mit Spülkasten, Klosettsitz, Abdeckplatte für Spülkasten
Waschmaschine	je 1x	Eckventil, AW – Anschluss

Bad EG

Ausstattung	Stück	Beschreibung
Waschtisanlage	1	Waschtisch ca. 50 cm oder 60 cm breit inkl. Einhebelmischbatterie
WC – Anlage	1	Tiefspülklosett, wandhängend, UP-Traggerüst mit Spülkasten, Klosettsitz, Abdeckplatte für Spülkasten
Optional: Duschanlage	1	Duschwanne (80x80x15 cm oder 90x90x15 oder 90x75x15), Porestaträger für Duschwanne, Einhebel Brausebatterie, Handbrause, Brauseschlauch, Brausestange mit Halterung, Duschkabine, Kunststoff-Tropfenstruktur, Rahmen Aluminium

Küche

Ausstattung	Stück	Beschreibung
Spülenanschluss	je 1x	Kombi-Eckventil mit Doppelspindel für Spülmaschine

HAR / HWR

Ausstattung	Stück	Beschreibung
Waschmaschine	je 1x	Eckventil, AW – Anschluss

Der Anschluss an die Abwassersammelgrube, den Übergabeschacht usw. ist gegen Aufpreis möglich. Ebenfalls gegen Aufpreis ist die Lieferung und der Einbau der Sammelgrube möglich.

17.0 Elektroinstallation

Die Elektroanlage wird gemäß geltenden VDE-Richtlinien ausgeführt. Enthalten sind alle Anschlüsse, Verteiler, Zählerschrank:

- mit 1x Zählerfeld und Verteilerfeld 3-reihig,
- 2 Stromkreise 10 A einpolig
- 2 Stromkreise 16 A einpolig
- 2 Stromkreise 16 A dreipolig (1x Herdanschluss; 1x Kraftstrom) inkl. Fi-Schutzschalter 2 polig) und Sicherungen sowie aller Leitungen und Dosen (unter Putz), Schalter und Brennstellen, nach Festlegung des örtlichen Energieversorgungsunternehmens.

Zur Grundausstattung gehören auch:

- Zuleitungen für Heizungsanlage einschl. Umwälzpumpe und Außenfühler
- Herdanschlußdose (Drehstrom)
- Steckdosen für Waschmaschine und Geschirrspüler
- Wechselschalter und Steckdosen für Diele, Treppenflur und Hauseingangs- und Terrassenbereich
- Potentialausgleich für Wasser und Heizung sowie deren Verbindung zum Fundamenterder.

Alle ausgewiesenen Leistungen beinhalten neben den Objekten, die Installationsleitungen, die Bohr-, Schlitz- und Fräsarbeiten, Gipsarbeiten, Absicherungen, Klemmarbeiten, die Sicherheitskontrolle / Isolationsmessung und die Funktionsprüfung.

Preisbasis ist das Schalterprogramm Busch-Jäger in der Farbe weiß o.glw.

Raumbezeichnung	Anzahl	Ausstattungsbeispiele
Wohnzimmer	2	Deckenauslässe mit Schalter
	4	Zweifachsteckdosen
	2	Einfachsteckdosen
	1	Leerrohr für Antennenanschluss
	1	Leerrohr für Telefonanschluß
	1	Serienschalter für Außenlicht und Außensteckdosen
Küche	1	Deckenauslass mit Schalter
	2	Einfachsteckdosen
	3	Zweifachsteckdose
	1	Steckdose für Dunstabzugshaube
	1	Steckdose für Geschirrspüler
	1	Anschlussdose für Elektroherd
	2	Steckdosen für Kühlschrank und Kühlfach
WC	1	Wand- oder Deckenauslass mit Schalter
	2	Einfachsteckdosen
	1	Potentialausgleich
Hauswirtschaftsraum	1	Deckenauslass mit Schalter
	3	Einfachsteckdosen
Treppe / Flur	1	Lichtauslass mit Wechselschalter je Geschoss
Bad	1	Deckenauslass mit Schalter
	1	Wandauslass mit Schalter
	1	Einfachsteckdose
	1	Zweifachsteckdose
	2	Potentialausgleich
Schlafzimmer	1	Deckenauslass mit Schalter
	2	Zweifachsteckdosen
	2	Einfachsteckdosen
	1	Leerrohr für Antennenanschluss
Kind	1	Deckenauslass mit Schalter
	2	Zweifachsteckdosen
	1	Einfachsteckdose

	1 Leerrohr für Antennenanschluss
	1 Leerrohr für Telefonanschluss
Arbeitszimmer	1 Deckenauslass mit Schalter
	2 Zweifachsteckdosen
	1 Einfachsteckdose
	1 Leerrohr für Antennenanschluss
	1 Leerrohr für Telefonanschluss
Diele	1 Deckenauslass mit 3x Kreuzschalter
	1 Zweifachsteckdosen
	1 Klingelanlage komplett
	1 Ausschalter für Außenlicht
	1 Leerrohr für Telefonanschluss
Kellerräume je	1 Wandauslass
	1 Zweifachsteckdosen
	1 Einfachsteckdose
Spitzboden	1 Schiffsarmatur mit Ausschalter inkl. Kontrollleuchte im Flur DG
	1 AP-Steckdose (Feuchtraum)

18.0 Heizungsanlage

- Standardmäßig ist das Massivhaus mit einer vollautomatischen Brennwert-Gasheiztherme (deutsches Markenprodukt) einem Warmwasserspeicher (120 Liter Inhalt) mit Zirkulationsleitung ausgestattet.
- Im Heizsystem sind alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen und Steuerungseinheiten enthalten.
- Andere Heizsystem wie Wärmepumpe, Solar usw. sind nach Abstimmung mit dem Installationsbetrieb gegen Aufpreis möglich.
- Sofern die Befuerung der Zentralheizung mit städtischem Erdgas nicht möglich sein sollte und eine Ölbefuerung erforderlich wird, ist die Installation einer Ölzentralheizung gegen Aufpreis möglich
- Im Erdgeschoss wird standardmäßig eine Fußbodenheizung vorgesehen (nicht bei Aktionshäusern)
- Im Dach- und Kellergeschoss werden weiße, einbrennlackierte Plattenheizkörper eingebaut. Die Größe und der Installationsort (vorzugsweise unter den Fenstern) richten sich nach der Wärmebedarfsberechnung.
- Die Installation einer Fußbodenheizung im Dachgeschoss kann gegen Aufpreis erfolgen.
- In den Bädern werden Bad-Handtuchtrockner eingebaut.
- Es werden Kupferrohre bzw. Alu-ummantelte Kunststoffrohre in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Die Verlegung erfolgt teilweise offen und isoliert in den Geschossen unter dem Estrich. Die Steigleitung zu den Geschossen wird in Schächten und isoliert verlegt.

19.0 Fliesenarbeiten

19.1 Wandfliesen

- Im Badezimmer erfolgt die Verfliesung aller Wände bis ca. 2,00 m ab Oberkante-Fertigfußboden, ausgenommen hierbei sind die Dachschrägen im Dachgeschoss, wobei Badewanne und Duschwanne mit eingefliest werden.
- Im Gäste WC erfolgt die Verfliesung aller Wände bis ca. 1,60 m ab Oberkante-Fertigfußboden. Ausgenommen hierbei sind die Dachschrägen im Dachgeschoss, wobei Badewanne und Duschwanne mit eingefliest werden.
- Gegen Aufpreis ist auch eine Verfliesung raumhoch möglich.
- Die Küche erhält einen ca. 60 cm hohen Fliesenspiegel bis ca. 3,50 qm.
- Die Verfugung und die Silikonierung aller Fliesen erfolgt in grauem Farbton.
- Der Bauherr kann die Fliesen selbst aussuchen. Im Festpreis des Hauses ist ein Brutto-Materialpreis von 15,00 Euro/m² enthalten. Darüber hinaus gehende Kosten trägt der Bauherr.

19.2 Fußbodenfliesen

- Standardmäßig vorgesehen im Bad / WC und HWR/HAR.
- Sockelfliesen passend zu den Bodenfliesen.
- Der Bauherr kann die Fliesen selbst aussuchen. Im Festpreis des Hauses ist ein Brutto-Materialpreis von 15,00 Euro/m² enthalten. Darüber hinaus gehende Kosten trägt der Bauherr Preisausgleich.
- Die zusätzliche Verfliesung weiterer Räume übernehmen wir gerne gegen Preisausgleich.

In den Fliesenarbeiten sind alle Nebenarbeiten wie Abdichtungsarbeiten und Silikon/Acrylfugen enthalten.

20.0 Bodenbelagsarbeiten (optional)

- Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot für die Ausstattung mit Textilbelag einschließlich Teppichsockel, Der Brutto-Materialpreis für den Belag wird bei der Kalkulation festgelegt.
- Auf Wunsch und gegen Aufpreis sind für gehobeneren Ausstattungen (für z.B. Wohn- und Esszimmer, Flur) Holzfußböden lieferbar, entweder als Echtholzparkett oder als Laminat (verschiedene Dekore).

21.0 Maler- und Tapezierarbeiten (Optional)

- Gerne unterbreiten wir Ihnen ein Angebot für die Ausstattung mit Wandbelag. Die Wände und Decken werden, soweit sie nicht gefliest oder mit Holz verkleidet sind, mit Ihrem Wunschwandbelag tapeziert. Auf Wunsch sind auch Struktur- und Mustertapeten, oder Strukturputz lieferbar.

- Geländer, Stahlzargen und sonstige Metallteile werden mit Rostschutzfarbe grundiert und anschließend lackiert.

22.0 Außenanlagen

- 1 Zapfstelle für Brauchwasser außen an der Fassade (in Nähe der Naßräume). Ein separater Wasserzähler ist empfohlen, ist gegen Mehrpreis erhältlich.
- Ansonsten sind Terrassen, Einfriedungen, Treppen, Eingangspodeste, Garagen, Abgrabungen von den Kellerfenstern, Regenwasserableitungen vom Haus weg usw. Bauherrenleistungen und sind nicht im Festpreis enthalten.
- Nach Verfüllen der Baugrube sorgt der Bauherr dafür, dass bei Regen kein Oberflächenwasser durch die Kellerfenster in den Keller eindringen kann. Der Bauherr sorgt dafür, dass das Oberflächenwasser in geeigneter Weise vom Haus weggeleitet wird, bzw. wegfließen kann.

23.0 Sonderwünsche und Zusatzleistungen gegen Aufpreis

Gerne unterbreiten wir Ihnen Angebote für alle möglichen Sonderwünsche und Zusatzleistungen wie zum Beispiel:

- Für 1 zusätzlich zum Abgasschornstein vorbereiteten Kamin Schornstein Durchmesser 20 mit verschieferem Schornsteinkopf sowie 1 Dachausstiegsfenster für den Schornsteinfeger einschl. Schornsteinfegerauflage (ist bei Ihnen enthalten!), Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Für die Verklinkerung der Fassaden, einschließlich 60mm dicker Dämmung mit Überlüftung, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Für die Dacheindeckung mit Tondachziegeln glasiert oder engobiert in 30 verschiedenen Farben, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Fenster und Innentüren aus Massivholz, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Malerarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Hauseingangstür aus Massivholz oder Metall mit Beschläge und Sicherheitsschloss mit Dreifachverriegelung entsprechend DIN 18 103, kompl. Mit Hauseingangsgarnitur, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Für die Ausführung der Treppenanlage als geschlossene Treppe mit Setzstufen, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Für die Ausstattung des Dachgeschosses mit Fußbodenheizung, Bruttomehrpreis auf Anfrage
- Für das Anlegen einer Terrasse oder die Anlage der Außenanlage, Bruttomehrpreis auf Anfrage

24.0 Gegen Gutschrift

können Eigenleistungen erbracht werden, z. B.

- Maler- und Lackierarbeiten,
- Tapezierarbeiten,
- Fliesen- und Plattenarbeiten,
- Bodenbelagsarbeiten

Auch andere Arbeiten, wenn fachliche Befähigung dazu (z.B. Elektroarbeiten) besteht.

Die Bruttogutschriften werden jeweils vor Vertragsabschluss nach dem Umfang der Eigenleistungen angemessen ausgehandelt.

25.0 Besondere Hinweise

Vor der Anlieferung der Baumaterialien ist das Grundstück mit einer tragfähigen Zufahrt von 3m bis 5m Breite für Schwerlastfahrzeuge und Montagekran zu versehen. Diese Zufahrt muss bis zum Keller bzw. zur Fundamentplatte bestehen.

Die Oberleitungen, die die Montage behindern, ist durch Veranlassung des Bauherrn durch den zuständigen Versorgungsträger zu beseitigen.

Minderpreise und Mehrpreise beinhalten grundsätzlich die Lohn-, Material-, Transport- und Montagekosten sowie die Mehrwertsteuer.

Die ausgewiesenen Bruttowertbezeichnungen verstehen sich für evtl. spätere Verrechnungen, wenn die Bauherren andere (billigere oder teurere) Baumaterialien zur Ausführung bestimmen oder auch als zu gewährende Gutschriften für den Fall, dass die Bauherren vereinbarungsgemäß Materiallieferungen oder Eigenleistungen erbringen.

Die in der Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungsgegenstände können durch andere gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der Erkenntnisse und Erfahrungen der Bautechnik geboten erscheint und der schnelleren Baudurchführung dient. In die Entscheidung wird der Bauherr in jedem Falle einbezogen.

Leistungen, die von der Bau- und Leistungsbeschreibung abweichen oder die aufgrund besonderer baurechtlicher Vorschriften erbracht werden müssen, sind im Vertrag nicht enthalten. Änderungen im Zuge des technischen Fortschrittes sind vorbehalten.

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen und Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung angegeben. Sonstige Einrichtungen und Gegenstände, die in den Plänen evtl. eingezeichnet sind, gelten nur als Vorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planskizzen enthaltenen Maße sind Sollmaße mit den nach der DIN zulässigen Toleranzen.

Verzögerungen infolge von nachträglichen Sonderwünschen, Zusatzleistungen oder Eigenleistungen können zur Verlängerung der Bauzeit führen. Eigenleistungen sind daher vom Bauherrn innerhalb der dafür vereinbarten Fristen gem. Bauzeitenplan auszuführen.

Für in Eigenleistung ausgeführte Gewerke übernehmen wir keine Gewährleistung.

Nachträgliche Sonderwünsche, Zusatzleistungen und Eigenleistungen und sich daraus u.U. ergebende Veränderungen des Pauschalpreises sowie Veränderungen oder Verlängerungen der Bauzeit werden grundsätzlich gemeinsam vereinbart und schriftlich festgelegt und sind auch nur gemäß schriftlicher Festlegung gültig.

Unterschriften

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer haben je eine Ausfertigung der Vertragsurkunde erhalten.

Ort, Datum

Ort, Datum

Rechtsverbindliche Unterschriften.

Für den Auftragnehmer:

Für den Auftraggeber:
