



Bau- und Leistungsbeschreibung

für
Einfamilien- bzw. Doppelwohnhäuser

Vorbemerkung

Alle Häuser werden in **konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach allen Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften** erstellt, soweit vertraglich nichts anderes vereinbart wird. Sofern neue Bauvorschriften oder technische (statische usw.) Erkenntnisse Änderungen erforderlich werden lassen, behalten wir uns diese im Zuge der wirtschaftlichen Erfüllung des Bauauftrages vor. Fabrikationsänderungen bleiben vorbehalten. Die in der Baubeschreibung genannten Preise verstehen sich inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Das eingezeichnete Mobiliar ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und nicht im Festpreis enthalten. Gleiches gilt für Kamine, Kachelöfen und teilweise sanitäre Einrichtungen.

1. Leistungen

Im Leistungsumfang enthalten sind die kompletten Planungs- und Bauantragsunterlagen, wie z. B. Bauzeichnung, Statik, Entwässerungspläne, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche, des cbm umbauten Raumes, der Wärmeschutznachweis und die Eintragungen in die Lagepläne. Unterlagen, die zu Finanzierungszwecken oder zur Beantragung öffentlicher Mittel benötigt werden, stellen wir kostenlos zur Verfügung.

Im Leistungsumfang nicht enthalten sind

- Kosten für z. B. Lagepläne, Vermessung, Baugenehmigungsgebühren, Abnahme- und sonstige Gebühren (sollte es erforderlich sein, Stellungnahmen von Instituten usw. einzuholen, werden die Aufwendungen dem Auftraggeber zum Selbstkostenpreis in Rechnung gestellt), **Hausanschlusskosten**, Außenanlagen sowie Anschluss von Regen- und Schmutzwasser.
- Kosten, die durch Auflagen und Anforderungen der Baugenehmigungsbehörden verursacht werden (z. B. Errichtung eines Bauzaunes, Herrichten einer Überfahrt, Aufnehmen der Fußwegpflasterung etc.) werden.
- Sämtliche Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten (außer Bodenfliesen), sowie die Vor- bzw. Nachbehandlung der Holz-, Decken-, Wand- und Bodenflächen (Spachtelarbeiten) sind Eigenleistung des Bauherrn.

2. Erdarbeiten/Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird eingerichtet und das Gebäude nach Vorgabe des Bauherrn und örtlichen Gegebenheiten eingemessen. Das Erdreich wird abgetragen (bis 40 cm) und auf dem Baugrundstück gelagert. Eine schachtfähige Sandplatte (bis 50 cm) wird lagenweise verdichtet erstellt. Grundlage der Kalkulation ist ein tragfähiger und schachtfähiger Baugrund (150 bis 200 KN/qm). Mehrkosten infolge von anderen Bodenverhältnissen/Höhenlagen gehen zu Lasten des Auftraggebers. Je m² Grundfläche des Hauses liefern wir 1 m³ losen Füllsand, wenn mehr Füllsand benötigt wird, rechnet der Bauherr direkt mit dem Lieferanten ab. Die Abfuhr überschüssigen Bodens ist nicht im Festpreis enthalten und das Einplanieren des Mutterbodens gehört nicht zum Leistungsumfang des Vertrags.

3. Gründungsarbeiten

Die Fundamente werden nach den statischen Erfordernissen mit der entsprechenden Bewehrung frostfrei (ca. 80 cm Tiefe) gegründet. Die Sohlplatte erhält nach statischen Erfordernissen eine konstruktive Rissebewehrung aus Betonstahlmatten oder Stahlfasern und wird in wasserundurchlässigem Beton der Güteklasse C 25/30 gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt. Hierbei gehen wir von einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 N/mm und vorhandenen Bodenklassen 1 bis 4 nach DIN18300 aus. Als kapillarbrechende sowie als Sauberkeitsschicht wird eine PE-Folie eingebaut. Die Grundleitungen für Schmutzwasser werden unter der Sohlplatte verlegt und bis auf ca. 50 cm aus dem Fundament herausgeführt. Der Fundamenterde wird mit einbetoniert und im Bereich des Zählerschranks hochgeführt. Weiterhin werden Leerrohre für Gas, Wasser, Strom und Telefon/Kabelfernsehen eingelassen.

4. Mauerwerk

Putzbau: Ausführung als **Vollwärmeschutzmauerwerk** mit 24 cm Porenbeton gem. **DIN 1053** (Mauerwerksbau) und einem 100 mm WDVS WLG 035 mit einem **U-Wert von 0,172** einschl. Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Der Außenputz wird als strukturierter Dämmputz in weiß ausgeführt. Putzfassaden sind Instandhaltungsfassaden, die je nach Beanspruchung und Witterung nach ca. 5 - 10 Jahren einen auf den Putz abgestimmten Anstrich benötigen.

Verblendbau: Als Zweischalenmauerwerk mit einem **U-Wert von ca. 0,186**. Die Innenschale wird aus Porenbeton in 17,5 cm Stärke gem. **DIN 1053** (Mauerwerksbau) erstellt. Die Außenschale wird als Verblendmauerwerk – **1.000 Steine NF = € 625,-** mit Verfugung in Zementgrau erstellt. (Preisangaben: unverbindliche Preisempfehlungen des Herstellers inkl. Frachtkosten und Mehrwertsteuer) Sie erhält eine Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und eine Z-Isolierung zwischen Innenschale und Verblendmauerwerk.

Die **hydrophobierte** (wasserabweisende) **Dämmung (120 mm WLG 035)** zwischen Innenschale und Verblendung wird **zweilagig versetzt zur Vermeidung von Kältebrücken** aufgebracht. Die Maueranker bestehen aus „**V4A-Stahl**“. Die verbleibende Luftschicht zur Außenschale (Hinterlüftung) beträgt ca. 3 cm.

Innenwände

Die Innenwände im EG und DG werden nach den statischen Erfordernissen überwiegend aus natürlichem Kalksandstein/Porenbeton erstellt und mit einem tapezierfähigen Gipsputz oder einem Kalkzementputz versehen.

5. Schornstein (optional)

Ein Schornstein wird, falls erforderlich oder gewünscht, als **feuchtigkeitsunempfindlicher und versottungsgeschützter** Fertigteilschornstein in den erforderlichen Abmessungen gemäß **DIN 4705** (Berechnung der lichten Weiten von Schornsteinen) mit Reinigungsöffnung eingebaut. Der Schornsteinkopf wird mit Faserzementplatten farblich den Dachziegel angepasst verschindelt. Es wird ein Laufsteg, eine Ausstiegs Luke sowie ein Standrost für den Schornsteinfeger erstellt, soweit dies erforderlich ist. Weiterhin erhält der Schornstein, falls erforderlich, eine Zuluft mit entsprechender Berechnung, die in der Sohlplatte verlegt wird.

6. Decken

Massivbauweise: Die Erdgeschossdecke wird als Betonfertigteildecke gemäß Statik bzw. DIN Vorschrift erstellt. Die Stöße werden verspachtelt. Die tapezierfähige Verspachtelung ist Eigenleistung des Bauherrn bzw. erfolgt durch den Maler.

Haustyp Bungalow: Holzbalkendecke mit Isolierung zum Bodenraum mit unterseitiger Verkleidung aus Gipskartonplatten.

7. Dachstuhl

Als Sattel-, oder Walmdach lt. Zeichnung, mit waagerechten Gesimskästen aus Profilholzbrettern in Fichte (naturfarben oder vorgeweißt). Die Dachüberstände betragen ca. 50 cm. Die Ortgänge (Überstand ca. 30 cm) werden ebenfalls mit vorbehandelten Profilholzbrettern (naturfarben oder vorgeweißt) verkleidet.

Der Dachstuhl wird aus technisch getrocknetem Nadelholz der Schnittklasse A/B entsprechend der **DIN 1052** (Holzbauwerke - Berechnung und Ausführung) erstellt. Alle Holzbauteile werden gem. **DIN 68800** (Holzschutz im Hochbau) mit **nicht gesundheitsschädlichem Holzschutzmittel** imprägniert.

8. Dachdeckerarbeiten

Das Dach wird mit Betondachpfannen, Fabrikat **Nelskamp S-Form oder Braas** (mit 30jähriger Werksgarantie), in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit auf Lattung (4 cm x 6 cm) sowie Konterlatten (zur besseren Hinterlüftung der Dachdeckung) und vorher aufgebracht **diffusionsoffener Unterspannbahn nach DIN** eingedeckt. Die Dachfläche wird über einen Trockenfirst belüftet. Giebelabschlüsse werden mit farblich abgestimmten Formsteinen hergestellt. Erforderliche Formteile für Sanitärbelüftung und Lüfterpfannen sind ebenfalls enthalten.

Es werden halbrunde Regenrinnen aus Zinkblech montiert. Die Fallrohre werden bis zum Terrain heruntergeführt. Die Dachkehlen werden ebenfalls mit Zinkblech eingearbeitet. Ein eventuell vorhandener Schornstein/Kaminzug wird mit Blei und einer Kappleiste eingefasst und versiegelt. Die Mauerwerksanschlüsse werden mit Repanol und Aluklemmleisten hergestellt. **Dachgauben** werden mit Profilholz Fichte/Tanne 1.Wahl (naturfarben) senkrecht oder waagrecht hergestellt. **Dachflächenfenster** werden, wenn vorgesehen, in der Größe gem. Zeichnung, vom **Markenfabrikat Velux** oder gleichwertig eingebaut.

9. Fensterbänke

Außenfensterbänke:

Bei einem Putzbau werden diese in Aluminium (bei Vollwärmeschutz) oder Granit gem. Mustervorlage bei bodentiefen Elementen hergestellt, bei einem Verblendbau aus Pressklinker oder als Verblenderrollschicht (aus den Verblendsteinen erstellte Außenfensterbank) ausgeführt.

Die Ausführung der Fensterbänke als Verblenderrollschicht entspricht nicht den Regeln der Bautechnik. Für die sichere Abführung des Oberflächenwassers müssen die beanspruchten Bereiche nach Austrocknung des Mauerwerkes vom Bauherrn mit Fassadenimprägnierung behandelt werden.

Innenfensterbänke:

Die Innenfensterbänke sind aus Marmor (jura, deutsch-gelb bzw. aggio usw.) oder gleichwertig. Vorhandene Dachflächenfenster erhalten Fensterbänke aus Holz/Kunststoff. Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest.

10. Fenster

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als hochwertige 5-Kammerrahmen-Kunststofffenster mit **RAL Gütezeichen**, einbruchhemmender Mehrfachverriegelung (Stahlpilzkopf) und einer Zweischeibenisolierverglasung (**U-Wert 1,0 gemäß Berechnung der Wärmeschutzverordnung**) eingebaut. Bad und WC erhalten auf Wunsch eine Ornament-Isolierverglasung gegen Mehrpreis.

11. Rollläden (optional)

Gerade Fenster erhalten **hochwärmegeämmte** Aufsatzrollläden als Einbaurollläden in Kunststoff in Standardfarbe weiß, oder grau



12. Innentüren

Es werden endbehandelte Türblätter und Zargen in **CPL Ausführung** (Buche, Ahorn, Eiche hell, Esche weiß oder gleichwertig) eingebaut. Holzfinierte Türen sind je nach Ausführung im Preis enthalten. Die Türbeschläge mit Rosettengarnitur sowie Drücker nach Wahl des Bauherrn im Wert von 25,00 € sind inbegriffen.

13. Haustür

Die Haustür wird nach Wahl und Angabe des Bauherrn in Kunststoff hergestellt. Für dieses Element **sind ohne Seitenteil 2.000,00 € , mit Seitenteil 2.800,00 €** inkl. Drückergarnitur und Verglasung, im Preis enthalten. Für die Nebeneingangstüren, wenn geplant, sind 1.000,00 € im Preis enthalten. Alle Türen bestehen aus stahlverstärkten Mehrkammerprofilen und sind mit einer einbruchshemmenden Mehrfachverriegelung versehen.

Gesamtwert inkl. Mehrwertsteuer, Einbau und Beschlag.

Hinweis: Vor der Hausübergabe wird eine Funktions- und Qualitätsprüfung sämtlicher Fenster und Türen (Pos. 11, 13 und 14) durchgeführt und noch erforderliche Nachstarbeiten erledigt. Es kann jedoch vorkommen, dass ein erneutes Nachstellen erforderlich wird. Diese Nachstarbeiten können problemlos mit dem Ihnen zur Verfügung gestellten Werkzeug ausgeführt werden. Natürlich können diese Arbeiten auch durch unsere Partner gegen Berechnung erledigt werden.

14. Putz

Alle Innenwände im EG und ausgebauten DG erhalten nach Wahl einen Gips- oder Kalkzementputz. Im Bad: glatt abgeriebener Kalkmörtelputz. Gefährdete Ecken werden mit **Eckschutzschienen** versehen. Als Bodenräume ausgewiesene Räume werden nicht verputzt.

15. Estrich

Im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss erhalten alle Räume auf einer vorher eingebrachten Wärme- und Schallschutzdämmung (nach neuester Wärmeschutzverordnung) einen schwimmend verlegten Zementestrich. Im Erdgeschoss in 16 cm und im ausgebauten Dachgeschoss in 10 cm Stärke.

16. Isolierung des Dachgeschosses

Beim ausgebauten Dachgeschoss werden die Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Mineralwolle z. B. ISOVER (Zwischensparrendämmung 20 cm WLG 035) isoliert und wärmegeklämt. Zur Rauminnenseite erhält das Dach zudem eine Dampfsperre. Die Stoßfugen der Gipskartonplatten sind vom Bauherrn/Maler zu verspachteln. Einbau einer wärmegeklämten Einschubtreppe zum Dachboden mit dreiseitiger Umwehrgung (Absturzgeländer). Anschluss- und Abklebestellen sind Instandhaltungsstellen. Sie unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung und sind in der Regel nach ca. 1-2 Jahren zu warten oder gegebenenfalls zu erneuern. Falls der Trockenbau in Eigenleistung ausgeführt wird, kann für eine geforderte Luftdichtigkeit keine Gewähr übernommen werden, zusätzliche erforderliche Prüfungen gehen zu Lasten des Bauherrn.

17. Fliesenarbeiten

Bad, WC, HWR, Küche und Diele: Bodenfliesen

Bad: Umlaufende Wandfliesen bis auf 2,0 m Höhe außer Dachschrägen

WC: Wandfliesen bis auf 1,5 m Höhe

Küche: Fliesenspiegel ca. 0,60 m x 3,00 m Die Verfugung erfolgt in weiß oder grau.

Der Materialauswahlpreis der Fliesen beträgt € 25,- pro m².

Die notwendigen Abmauerungen werden vom Fliesenleger nach Absprache mit dem Bauherrn erstellt. Verlegung von Sonderformaten, Dekoren, Diagonalverfliesung und unlasierten Fliesen können gegen Berechnung ausgeführt werden. Elastische Anschlussfugen sind Instandhaltungsfugen. Sie unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung und sind in der Regel nach 1 - 2 Jahren nach dem Austrocknen des Gebäudes zu erneuern.

18. Elektroinstallation

Der Zählerschrank wird (über Putz) mit Sicherungsautomaten und FI Fehlerstromschutzschalter eingebaut.

Es kommen **Großflächenschalter** in standard **weiß** zur Ausführung. Die gesamte Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE-Normen. Die Ausstattung ist durch eine gesonderte Bauleistungsbeschreibung festgelegt und diese ist Bestandteil der Vertragsvereinbarung.

19. Sanitärinstallation

Das Sanitärporzellan wird in der Standardfarbe "weiß", V & B Serie Ominia eingebaut. Alle Armaturen sind verchromte Einhebel-Mischbatterien von Friedrich Grohe Serie „Eurodisc“ oder gleichwertig. Die standardmäßig geflieste Vorwandinstallation bietet Ihnen gute Ablageflächen.

WC

- Waschtisch nach Mustervorlage aus **Kristallporzellan** 45 cm, mit **Einhebelmischer** und Excenterverschluss und doppeltem Handtuchhalter sowie rundem Kristallspiegel.
- WC-Anlage **wandhängend** aus Kristallporzellan passend zum Waschtisch als Tiefspüler mit Kunststoffstoffsitz, Unterputzspülkasten mit Energiespartaste sowie verchromtem Papierhalter.

Bad

Das Bad wird nach **Ihren Wünschen** geplant. Geflieste Ablagen im Wannen- und Waschbeckenbereich sowie über Eck gestellte Wannen und Toiletten unterstreichen die **individuelle** Gestaltung.

- Körperformbadewanne, emailliert 170 x 75 cm von **Kaldewei** o. glw., umlaufend verflies, mit **Einhebel-Unterputz-Mischbatterie** mit verchromten Brauseanschluss, Handbrause mit 3 verschiedenen Strahlarten, Wanneneinlauf mit Ab- und Überlauf
- Duschwanne 90 x 90 cm von **Kaldewei** o. glw., umlaufend verflies, **Einhebel-Unterputz-Mischbatterie** mit verchromtem Brauseanschluss, Handbrause mit 3 verschiedenen Strahlarten mit Schiebestange
- Waschtisch nach Mustervorlage (Derby Top, Topara, Allia Paris, o. glw.) aus **Kristallporzellan** 60 cm, mit Einhebelmischer und Excenterverschluss und doppeltem Handtuchhalter sowie rundem **Kristallspiegel** 60 cm.
- WC-Anlage **wandhängend** aus Kristallporzellan, passend zum Waschtisch als Tiefspüler mit Kunststoffstoffsitz, Unterputzspülkasten mit **Energiespartaste** sowie verchromtem Papierhalter.

HWR :

Soweit vorhanden, sonst anderweitig installiert, ein Waschmaschinenanschluß mit Schlauchverschluß und Ablauf.

Es wird ein selbstentlüftender Außenwasserhahn im Bereich der Terrasse installiert.

20. Heizung

Betriebsfertig eingebaut wird ein **energiesparender Gas-Brennwertkessel mit automatisch witterungsabhängig gesteuerter Regelung und Außenfühler** als kombiniertes Heizgerät (**Markenfabrikat Buderus o. gleichwertig**) mit einem 120 l Warmwasserspeicher. Die Heizrohre werden unter dem Estrich verlegt. Alle Räume, bis auf Boden-, Keller- und Abstellräume, erhalten moderne Plattenheizkörper mit Abdeckungen und **Markenthermostatventilen Fabrikat „Heimeier“**.

21. Treppe

Massivbauweise: Zur Ausführung kommt eine Stahlbetontreppe mit Stahlhandlauf (gründiert). Die Treppenstufen sind zur Aufnahme eines Belags (z. B. Teppichboden, Fliesen oder Holz) vorbereitet. Auf Wunsch kann auch eine Holztreppe wie im Musterhaus eingebaut werden.

Holzrahmenbauweise: Massive Buchenholztreppe.

Als Aufgang zum Boden/Spitzboden wird eine wärmegeämmte Einschubtreppe 70 x 120 cm eingebaut.

22. Bemusterung

Die Bemusterung von noch zu bestimmenden Materialien erfolgt bei den Lieferanten der Energiewert Bauen GmbH. Die in der Baubeschreibung angegebenen Preise von Ausstattungen, z. B. Fliesen, sind als **Listenpreise und Höchstpreise** zu verstehen, inkl. der Mehrwertsteuer. Bei der Bemusterung können noch Sonderwünsche Berücksichtigung finden, die von der Energiewert Bauen GmbH aber noch bestätigt werden müssen. Während der Bauzeit sind Änderungen bzw. Sonderwünsche gegen Mehrpreis möglich. Mauerdurchführungen für Dunstabzugrohre der Dunstabzughaube oder dem Wäschetrockner können kostenlos eingebaut werden, wenn eine Lieferung (und Angaben zur Position) bis zum Bemusterungstermin, spätestens aber zum Baubeginn vom Bauherrn erfolgt sind.

23. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind grundsätzlich möglich. Die Vergütung oder Erstattung erfolgt zu Selbstkosten.

Nach Bemusterung sind Änderungen bzw. die Berücksichtigungen von Eigenleistungen nicht mehr möglich, damit ein reibungsloser Ablauf nicht gefährdet wird.

24. Bauschutt

Im Festpreis enthalten ist ebenfalls die Abfuhr des durch den Auftragnehmer erzeugten Bauschuttes und der Restmaterialien. Bauschutt, der durch die Erbringung von Eigenleistung des Bauherrn entsteht, kann gegen entsprechende Berechnung abgefahren und entsorgt werden.

25. Versicherung

Die Bauleistungs-, die Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie die Feuerrohbauversicherung sind im Gesamtpreis kostenfrei enthalten. Die Feuerrohbauversicherung ist während der Bauphase kostenfrei und geht nach Fertigstellung in die Gebäudeversicherung über.

26. Sonstiges

Nicht in Anspruch genommene Bauleistungen werden zum Selbstkostenpreis erstattet bzw. verrechnet, sofern diese vor Bemusterung vereinbart und von der Energiewert Bauen GmbH bestätigt wurden. Gelieferte, nicht verbaute Baumaterialien bleiben im Eigentum der Energiewert Bauen GmbH oder seiner Partner.

27. Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB und beträgt 5 Jahre. Für gelieferte Geräte bzw. Ausstattungen wie Türanschlüsse etc. und Objekte aus der elektrischen, sanitären und heizungstechnischen Installation übernehmen die Lieferfirmen eine Garantie gemäß der jeweils gültigen Werksbedingungen. Für die geforderte Luftdichtigkeit kann nur bis zum Zeitpunkt der Hausübergabe eine Gewährleistung übernommen werden.