

# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG



Beispielfoto

## BAUVORHABEN

Neubau 5 Familienhaus mit je  
zwei nicht überdachten Stellplätzen  
barrierefrei lt. Eingabeplanung im  
KFW 55 Standard EnEV 2014

## BAUHERR

Abler GbR  
Römerweg 5  
88451 Dettingen

# **Inhalt**

1. Allgemeines / Haftungsvorbehalt	3
2. Hausanschlüsse	4
3. Rohbau	4
4. Gebäudeäußeres	5
5. Gebäudeinneres	6
6. Haustechnik	7
7. Außenbereich	8
8. Stellplätze	8
9. Allgemeines	9

## 1. ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung dient der schlüsselfertigen Erstellung des obigen 5-Familienhaus mit je zwei nicht überdachten Stellplätzen auf Basis der genehmigten Baueingabepläne. Das Objekt wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Carports sind ein Sonderwunsch (sie müssen nachträglich genehmigt werden). Alle nachstehend aufgeführten Bauleistungen werden nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik durchgeführt. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als beispielhafte Stellmöglichkeit. Die Maßangaben in den Bauplänen sind als „circa-Maße“ zu verstehen. Grundlage der Ausführung sind die Baueingabepläne. Abweichungen von diesen Plänen bei der Werk- und Detailplanung, die sich als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine erheblichen Wertminderungen darstellen. Dies gilt insbesondere für Abweichungen aufgrund von behördlichen Auflagen, aufgrund von Regelungen des Bebauungsplanes und aufgrund von technischen Erfordernissen. Insbesondere Anforderungen, die aus den behördlichen Auflagen resultieren, sind auch für den Käufer bindend. Die angegebenen Wohnflächen sind Zirkarohbaumaße. Die tatsächlichen Raumhöhen können von den Plänen abweichen. Diese Abweichungen sind hinzunehmen. Das nach DIN festgelegte Mindestmaß für Raumhöhen (2,40 m) wird eingehalten.

Durch den „Kaufpreis“ sind alle folgenden Bau- und Leistungsbeschreibungen abgegolten. Diese Baubeschreibung kann die Formulierungen „oder“, „es bleibt vorbehalten“ bzw. „nach Wahl des Bauträgers“ oder ähnliche Formulierungen enthalten. Hier kommt entweder die eine oder die andere/n Alternative/n zur Ausführung. Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind neben dieser Baubeschreibung die dazugehörigen Pläne.

Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind neben dieser Baubeschreibung die statischen Berechnungen (Statik sind im Leistungsumfang des Bauträgers beinhaltet). Zudem ist auch der Brandschutz zu berücksichtigen. Der Brandschutz ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Bei Unstimmigkeiten zwischen Baubeschreibung und der Ausführungsplanung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Die Umsetzung individueller Sonderwünsche bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Entstehende Mehrkosten muss der Käufer tragen.

Es kommt der erhöhte Energiestandard -Effizienzhaus 55 EnEV 2014- zur Ausführung.

Es wird hierüber vom Fachplaner ein Energieausweis ausgestellt, was ebenfalls im Leistungsumfang enthalten ist.

Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen. Für Verschleiß- und Gebrauchsteile, sowie elastische Verfugungen bestehen keine Gewährleistungsansprüche.

## 2. HAUSANSCHLÜSSE

Erstellt werden alle erforderlichen Abflussleitungen (Abwasser) einschließlich ggf. Kontrollschränen und ggf. Reinigungsöffnungen, wenn diese notwendig sind. Die Entwässerungsleitungen werden in Kunststoff ausgeführt, die Dimensionierung und Ausführung basiert auf der dazugehörigen DIN (1986). Die Regenwasserversickerung erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Versorgungs- und Medienleitungen (z.B. Strom, Wasser, Telekommunikation, usw. sofern vorhanden) werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf dem Grundstück verlegt und am Haus angeschlossen. Die Verfügbarkeit der Mediendienstleistungen hängt ggf. vom Versorger ab.

## 3. ROHBAU

### **3.1. Gründung**

Ausführung der Gründung nach statischen Erfordernissen.

### **3.2. Außen- und Innenwände**

Die Außenwände werden vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss mit Ziegelmauerwerk gefertigt. Die Herstellung der Haustrennwände erfolgt unter schall- und brandschutzrechtlichen Vorgaben. Innenwände werden Ziegel- bzw. Trockenbauwände hergestellt.

### **3.3. Bodenplatte / Geschossdecken**

Die Bodenplatte wird auf einer Dämmung aus Stahlbeton gegründet. Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

### **3.4. Dachkonstruktion**

Das Dach wird mit einer Satteldachkonstruktion hergestellt. Der Dachboden wird nicht ausgebaut und nicht als Wohnfläche hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegel oder Betondachsteinen. Die Dachuntersicht (außen) wird nach Vorgabe des Bauträger gestrichen/lasiert

### **3.5. Spenglerarbeiten**

Dachrinnen, Fallrohre, alle erforderlichen An- und Abschlussbleche, Traufbleche usw. werden nach Wahl des Bauträger gefertigt und eingebaut.

## 4. GEBÄUDEÄUßERES

### **4.1. Fassade**

Bei den Außenwänden wird ein mineralischer Putz nach Vorgabe des Bauträgers verwendet. Die Fassade wird farblich entsprechend den Vorgaben des Bauträgers ausgeführt und kann sich farblich abheben.

### **4.2. Terrassen, Balkone**

Die Terrassen erhalten einen Betonsteinbelag und Einfassungen nach Wahl des Bauträgers. Balkone werden ggf. als 0 Belagbalkon ausgeführt.

(Abdichtungen können sichtbar sein). Die Balkone erhalten keine zusätzliche Abdichtung auf der Fläche. Alle bodentiefen Fenster im Ober- und Dachgeschoss, die keinen Zugang zum Balkon darstellen, erhalten Absturzsicherungen.

### **4.3. Fenster und Fenstertüren**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ausgeführt. Die Zugangsbereiche zu den Terrassen und Balkonen werden als Dreh-Kipp-Fenster bzw. Dreh-Flügel-Türe (gg. Fest verglast) ausgeführt. Die Brüstungsfenster erhalten im Innenbereich Fensterbänke. Die Rahmen der Fenster und Fenstertüren werden innen und außen in weiß ausgeführt. Als äußerer Abschluss der Fenster kommen Aluminiumfensterbänke zum Einsatz.

### **4.4. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten Rollladen, Lamellenausführung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Fenstertüren zu den Terrassen, Balkonen erhalten elektrische Rollladen.

### **4.5. Hauseingangstüre**

Die Hauseingangstüre wird in Aluminium nach Vorgabe des Bauträgers mit Isolierverglasung ausgeführt. Außen wird ein Griff nach Wahl des Bauträgers montiert.

### **4.6. Holzanstriche im Außenbereich**

Die Holzanstriche erfolgen nach Wahl des Bauträgers.

## 5. GEBÄUDEINNERES

### **5.1. Wände**

Die Mauerwerkswände werden verputzt (Filzstruktur) und die Trockenbauwände gespachtelt (Oberflächenqualität Q2). Die Wände werden weiß gestrichen.

### **5.2. Wandbelag**

WCs und Bäder werden bis ca. 1,10-1,20 m hoch gefliest, die Dusche wird raumhoch gefliest. Es wird eine Auswahl an Fliesenbelägen zur Verfügung gestellt im Wert von rund 30 € / m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Ladenverkaufspreis). Die Standardfliesengröße ist 30 x 60 cm. Bei Wahl anderer Fliesen oder bei abweichenden Formaten sind Mehrkosten durch den Käufer zu tragen.

### **5.3. Decken**

Die Fugenstöße der Geschossdecken (Filigrandecken) werden gespachtelt und die Decke weiß gestrichen. Das Dachgeschoss wird im Rohbauzustand übergeben

### **5.4. Bodenbeläge**

In den WCs und Bädern werden Bodenfliesen verlegt. Es wird eine Auswahl an Fliesenbelägen zur Verfügung gestellt im Wert von bis zu 30 € / m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Ladenverkaufspreis). Die Standardgröße ist 30 x 60 cm. Bei Wahl anderer Fliesen oder bei abweichenden Formaten sind Mehrkosten durch den Käufer zu tragen. In den restlichen Räumen wird eine Boden zur Verfügung gestellt im Wert von bis zu 30 € / m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Ladenverkaufspreis) und inkl. Sockelleisten weiß Kunststoff. Die Verlegearbeiten sind nicht mit enthalten.

### **5.5. Treppen**

Die Treppen werden als Betontreppe ausgeführt. Die Treppen werden gefliest oder als 0-Belag ausgeführt (Wahl erfolgt durch den Bauträger). Der Gegenwert der Fliesen beträgt 30 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Ladenverkaufspreis). Bei Wahl anderer Fliesen oder bei abweichenden Formaten oder durch höheren Aufwand in der Verlegung sind Mehrkosten durch den Käufer zu tragen. Der Edelstahlhandlauf wird auf einer Stahlkonstruktion ausgeführt.

### **5.6 Estrich**

Innerhalb der Wohnungen wird schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung verlegt.

### **5.7. Wohnungseingangstüren**

Für die Eingangstüren zu den Wohnungen werden Holzzargen mit Vollspantüren (Brand- und Lärmschutz lt. DIN werden eingehalten) eingebaut.

### **5.8. Innentüren**

Alle Innentüren sind als weiße Türen mit Zarge ausgeführt. Die Oberfläche der Türen ist glatt. Die Türen werden mit Drückergarnituren und Buntbarschlössern ausgestattet. WCs und Bäder erhalten WC-Schlösser. Die Türbeschläge werden nach Wahl des Bauträger ausgeführt. Die Innentüren erhalten gem. technischer Erfordernis zur Umsetzung der Wohnraumlüftung ggf. einen Unterschnitt.

### **5.9. Schließanlage**

Das Bauvorhaben wird mit einer zentralen Schließanlage versehen.

## **5.10. Küchen**

Küchen sind nicht Bestandteil. Bestandteil ist aber die Rohinstallation incl. Eckventile für Warm- und Kaltwasser. Diese Anschlüsse werden unterputz verlegt. Bei Betonwänden werden die Rohinstallationen auf der Wand verlaufend

## **5.11. Sanitärbereich /Bad**

Sanitärobjecte werden gem. Grundrisse ausgeführt. Die Sanitärobjecte sind bereits bemustert und in „Anlage 2 – Sanitärausstattung“ zur Bau- und Leistungsbeschreibung beschrieben. Eine Duschtrennwand oder Duschkabine, z.B. aus Glas, ist im Leistungsumfang nicht enthalten. Die Kosten dafür trägt der Käufer.

## **5.11. Verfugungen**

Alle Fugen/Ecken im Bad/WC sind dauerelastisch und in einer pilzresistenten Verfugung auszuführen. Sämtliche dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

# **6. HAUSTECHNIK**

## **6.1. Heizung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über Luftwärmepumpe.

## **6.2. Raumheizflächen / Regelung**

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung, welche über Raumthermostate reguliert wird. Die Treppenhäuser und Abstellräume erhalten keine Heizung.

## **6.3. Elektro**

Die Installation der Stromversorgung erfolgt nach den gültigen Vorschriften. Im Trocken-/ Technikraum wird ein eigener Verteilerkasten für Sicherungen und Medienanschlüsse montiert.

In den Geschossen werden Leitungen unter Putz verlegt.

Die Elektroausstattung für die jeweiligen Häuser wird in „Anlage 1 - Elektroausstattung“ detailliert bezeichnet. Das dort angegebene Schalterprogramm kann durch ein vergleichbares oder besseres Programm nach Wahl des Bauträgers ersetzt werden. Ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben montiert.

Es kommt keine Lüftungsanlage zur Ausführung. Im Badezimmer kommt ein Ablüfter zur Ausführung.

## 7. AUSSENBEREICH

Der Hauszugang /-zufahrt erfolgt über einen gepflasterten Weg nach Wahl des Bauträgers. Am Hauseingangsbereich werden Briefkasten und die Klingelanlage nach Vorgabe des Bauträgers verbaut. Entwässerungsrinnen und Bodeneinläufe sind gemäß des Entwässerungsplanes angeordnet. Die Außenanlagen enthalten eine gepflasterte Zuwegung und Zufahrt, nach Wahl des Bauträgers. Alle geplanten Grünflächen erhalten einen Mutterboden grob angedeckt, ohne Rasenansaat. Die Terrassen werden mit Betonsteinen nach Wahl des Bauträgers belegt. Der Bau einer Zaunanlage oder etwaigen Sichtschutzelementen wird nicht ausgeführt. Dies obliegt den jeweiligen Eigentümern. Die Häuser erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasserhahn.

## 8. Stellplätze

Es wird eine Strom- und Lichtanschlussmöglichkeit in Form eines Leerrohres vorbereitet. Die Außenstellplätze werden nach Wahl des Bauträgers z.B. mit Pflaster; Rasengitterstein o.ä. ausgeführt.

## **9. ALLGEMEINES**

### **9.1. Baureinigung**

Die Reinigung des Objekts erfolgt nach Abschluss der Arbeiten besenrein.

### **9.2. Schallschutz**

Es werden die Schallschutzanforderungen erfüllt.

### **9.3. Änderungen durch den Bauträger**

Änderungen, die durch statische oder behördliche Auflagen gegeben oder die technisch notwendig sind, müssen vom Käufer akzeptiert werden.

### **9.4. Sonderwünsche**

Die Ausführung von Sonderwünschen ist nur in Abstimmung möglich. Der Bauträger bestimmt die Durchführbarkeit. Sonderwünsche müssen mindestens 6 Wochen vor der Ausführung in Absprache mit dem Bauträger besprochen werden. Jegliche Art von Sonderwünschen wird als zusätzliche Leistung verrechnet. Umplanungs- und Koordinationsaufwand werden mit 140,00 € (brutto inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer) je Stunde verrechnet.

### **8.5. Sonstiges**

Wir weisen darauf hin, dass kein Sachmangel bei trocknungsbedingten Rissen an Wänden und Decken vorliegt, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, außentemperatur- und luftfeuchtigkeitsabhängige Kondenswasserbildung in Fensterrahmen etc. Es kann innerhalb der ersten drei Jahre nach Fertigstellung zur erhöhten Raumfeuchte kommen, aufgrund der Austrocknungszeit des Hauses. Hier ist z.B. das Lüftungsverhalten des Käufers/Bewohners besonders zu beachten.

Beeinträchtigungen sind hinzunehmen und sind keine Gewährleistungsmängel. Naturprodukte wie Holz, Granit oder Keramik in Farbton, Struktur und Maserung können erheblich voneinander abweichen. Die in den Verträgen vereinbarten Gewährleistungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Übergabe ordnungsgemäße (technische und in der Ausführung einwandfreie) Herstellung der Gewerke. Vor allem die dem Verschleiß und der Abnutzung ausgesetzten Teile des Bauwerks müssen den Anforderungen entsprechend laufend geprüft, gewartet und gepflegt werden wie z.B. Fensterelemente. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bilder und Grundrisse nur beispielhaft. Die Baubeschreibung stellt keinen Rechtsanspruch darauf.