

# ALLGEMEINE BAU - LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## **Architektenleistung / Statik:**

Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück, evtl. erforderliche Nivellierung für die Höhenpläne, Abstimmung der Be- und Entwässerungspläne mit der zuständigen Behörde.

Erstellung des kompletten Bauantrages und Weiterleitung an die zuständige Baugenehmigungsbehörde. Für die Finanzierung und für eigene Zwecke erhält der Bauherr die erforderlichen Zeichnungen und Berechnungen in einfacher Ausfertigung. Die katasterliche Einmessung sowie alle Abnahmen während der Bauzeit werden im Namen und auf Rechnung des Bauherrn (Käufer) beantragt.

## **Bauleitung / Bauüberwachung:**

Während der gesamten Bauphase steht ein erfahrener Bauleiter der Bautec GmbH zur Verfügung, dem die Koordinationsabläufe und Handwerkerüberwachung obliegen. Bei der Materialauswahl, den letzten architektonischen Feinheiten, bautechnischen Fragen, steht er beratend zur Verfügung. Auf Wunsch berät der Bauleiter bei der Ausführung der in Eigenleistung erstellten Gewerke kostenfrei.

## **Erdarbeiten / Entwässerung:**

Das Bauvorhaben wird ausgewinkelt und die Baugrube durch Setzen von Winkelböcken dem Bauherrn zur Freigabe kenntlich gemacht. Die Vorhaltung von Baustrom und -wasser erfolgt bauseits für die Ausführung aller im Vertrag enthaltenen Leistungen.

Der Aushub der Baugrube wird seitlich im Umkreis von max. 20 m gelagert, Mutterboden getrennt, die Arbeitsräume werden bis zum bestehenden Terrain wieder verfüllt. Angenommene Bodenklasse nach VOB bis einschl. 2.3.4 nach DIN 18300. Anschüttungen, Außenanlagen, Anfuhr fehlenden Bodens ist nicht im Festpreis enthalten. Abfuhr überschüssigen Bodens ist im Festpreis enthalten.

Alle erforderlichen Grundleitungen innerhalb des Gebäudes werden unter der Sohle bzw. bei Unterkellerung an den Außenwänden zusammengefasst, an einer Stelle bis zum Kontrollschacht geführt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

## **Bodenplatte:**

Stahlbetonsohlplatte einschließlich Armierung nach stat. Berechnung, angenommene Bodenpressung 0,20 N/mm<sup>2</sup>. Ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl wird gemäß der VDE-Vorschrift eingebaut.

5 cm Kiesbettung unter der Sohle mit Folienabdeckung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

## **Keller:**

Gemäß statischer Berechnung werden die Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigen Beton hergestellt. Dabei wird von normalen Bodenverhältnissen und Grundwasserständen ausgegangen. Die lichte Rohbauhöhe beträgt 2,385 m. Vom Erdreich umschlossene Wände werden mit einer dauerelastischen Dickbeschichtung und Drainageplatten gegen nicht drückendes Wasser versehen.

## **Kellerfenster:**

Die Kellerräume erhalten je nach Typenplan Kunststoff-Fenster weiß mit Isolierglas und Polymerzarge als Fertigelement. Zargenaußenmaß 100 x 50 cm. Soweit erforderlich erhalten die Kellerfenster Kunststoff-Lichtschächte mit feuerverzinkten Abdeckrosten und Abhebesicherungen.

## **Maurerarbeiten:**

### Außenwände:

Im Erd- und Dachgeschoß Außenwandaufbau wie folgt:

Porosiertes Ziegelmauerwerk d = 24,0 cm

Wärmedämmverbundplatten d = 8,0 cm

Die Rohbauhöhe beträgt 2,67 m im Erdgeschoß und 2,68 m im Dachgeschoß.

### Klinkerfassade (gegen Aufpreis):

Bei dieser Ausführung wird das Außenmauerwerk ab Erd-, Dach- bzw. Obergeschoss als zweischaliges Mauerwerk mit folgendem Aufbau erstellt:

- 17,5 cm Hochlochziegel  
Fabrikat Wienerberger-Poroton oder gleichwertig
- 6 cm Dämmung, Oberfläche kaschiert
- 4 cm Luftschicht
- 11,5 cm Verblendziegel nach Wahl des Auftraggebers

### Innenwände:

Alle Geschosse aus Ziegel- bzw. Kalksandleichtsteinen, Wandstärke nach statischer Berechnung.

### Schornstein:

Abgasrohr für Gastherme über Dach.

### Fensterbänke:

Innenfensterbänke aus Marmor Trani oder gleichwertig (Materialpreis je Innenfensterbank ca. 36,00 EUR), ca. 28 cm breit, im Wohnzimmer/Esszimmer ca. 30 cm breit.

Außenfensterbänke als Alu-Fensterbank sind im Festpreis enthalten.

### Schlitze:

Isolieren und Schließen.

## **Geschossdecken:**

Die Decken werden unter Verwendung vorgefertigter Elemente aus bewehrten Stahlbetonmassivdecken mit Ortbeton ausgeführt.

Deckenstärken und Bewehrung erfolgen nach statischer Erfordernis.

## **Putz- und Estricharbeiten:**

### Kellergeschoss:

Alle Wände, außer die Betonaussenwände, erhalten Kalkzementmörtelputz. Sämtliche Kellerräume erhalten 5 cm starken Verbundestrich.

### Erd- und Dachgeschoss:

Alle Wände erhalten Kalkzementmörtelputz. Schwimmender Estrich auf Wärmedämmung laut DIN. Im Spitzboden kein Estrich.

## **Zimmermannsarbeiten:**

### Dachstuhl:

Die Dachverbandhölzer bestehen aus Nadelholz Güteklasse II, Schnittklasse AB, imprägniert, in zimmermannsmäßiger Ausführung. Rauspund auf Kehlbalkenlage.

### Dachüberstände:

An den Traufen und Giebeln unterseitige Verkleidung mit Profild Bretttern aus Kunststoff (weiß). Dachüberstand-Traufe ca. 60 cm, Giebel ca. 60 cm.

### Decken und Schrägen:

180 mm Glaswollisolierung WLG 035 zwischen Sparren und Kehlbalken sowie Rigipsplatten.

180 mm Glaswollisolierung WLG 035 bis in die Spitze. Schließen des Treppenloches.

Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden.

Ausbau des Spitzbodens ist nicht im Kaufpreis enthalten.

### Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachpfannen der Firma Braas oder gleichwertig mit 30-jähriger Werksgarantie (nach Mustervorlage z.B. Harzer-Pfanne oder Taunus-Pfanne mit Novo-Beschichtung in den Farben: Klassisch-Rot, Ziegelrot, Dunkelbraun, Granit)

Selbstverständlich sind alle Formteile, wie Giebelsteine, Firstziegel, Grad- und Entlüftungssteine, soweit erforderlich, im Leistungsumfang enthalten.

Zum weiteren Schutz wird eine hochwertige wasserdampfdurchlässige Unterspannbahn eingebaut. Die Dacheindeckung wird auf Lattung und Konterlattung (für eine ausreichende Hinterlüftung) verlegt.

## **Klempnerarbeiten:**

### Dachrinnen und Fallrohre:

Es wird eine halbrunde Dachrinne aus Zinkblech verwendet. Die Fallrohre, einschließlich Standrohr, werden vor dem Außenmauerwerk bis Unterkante Sockel heruntergeführt.

## **Elektroinstallation:**

Schalterprogramm Gira-Standard  
Keller,-Erd- und Obergeschoss unter Putzinstallation

### Küche:

8 Steckdosen, 1 Wechselschaltung, 1 Anschluß E-Herd, 1 Anschluß Spülmaschine

### Wohn-/Esszimmer:

8 Steckdosen, 1 Wechselschaltung, 1 Antennen-Leerdose; 1 Postleerdose

### Hauseingang:

1 Ausschaltung

### Terrasse:

1 Ausschaltung (Lampe), 1 Markisenanschluss, 1 Steckdose von innen schaltbar

### Dielen und Flure:

Insgesamt 3 Wechselschaltungen ; 1 Steckdose

### Bad:

2 Steckdose, 1 Ausschaltung

### Kinder- und Schlafzimmer:

je 4 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Antennen-Leerdose, 1 Postleerdose,

### Kellerräume:

je 1 Ausschaltung und 1 Steckdose unterm Schalter und  
1 Anschluß Waschmaschine und Wäschetrockner (Waschkeller)

### Dachboden:

1 Steckdose, 1 Ausschaltung

### übrige Räume:

1 Ausschaltung,

### Klingelanlage:

Klingelknopf/mit Gong in der Diele

### Zählerschrank:

Die Zählertafel wird möglichst im HA-Raum mit FI-Schutzschalter, Erdung und Potentialausgleich eingebaut.

### Heizungsanschluß:

1 Therme, 1 Pumpen, 1 Außenfühler und 1 Notschalteranschluß

Lampen und Leuchten innerhalb und außerhalb des Gebäudes gehören nicht zum Festpreis.

## Heizung:

### Gasheiztherme:

Buderus (oder gleichwertig) als **Brennwertgerät** mit elektronischer Zündung und witterungsgeführter Brennersteuerung im Spitzboden. Leistung des Kessels entsprechend der Wärmebedarfsberechnung.

Umwälzpumpe, Druckausgleichgefäß, Sicherheitsventil, separater Buderus-Standspeicher (oder gleichwertig) für die Warmwasserversorgung (Inhalt ca. 160 Liter).

### Heizungsregelung:

Außensteuerung und Nachtabsenkung.

### Heizkörper:

Weißer endlackierte Plattenkonvektoren mit Thermostatventilen in den Wohnräumen, Bemessung nach wärmetechnischen Erfordernissen, soweit möglich, unter den Fenstern vor der Brüstung montiert. Vor- und Rücklaufleitung in Kunststoff oder gleichwertig mit Wärmeisolierung auf den Rohdecken verlegt.

Fußbodenheizung über RTL-Ventil im Badezimmer DG. und einen Handtuchheizkörper anstatt eines Plattenkonvektors.

## Sanitärinstallation:

**Porzellan:** Ideal Standard oder gleichwertig

**Wannen u. Duschen:** Kaldewei oder gleichwertig

**Armaturen:** Grohe oder gleichwertig

### Rohre:

Wasserleitungen in Kunststoff oder gleichwertig, Warmwasserleitungen werden wärmeisoliert, Abflussleitungen in Kunststoff mit Entlüftung über Dach, kochwasserfest. In der Küche werden Warm-/Kaltwasseranschluss sowie Anschluss für die Spülmaschine einschließlich Eckventile installiert.

### Ausstattung Bad:

Duschwanne aus Stahl 80/80 cm, 90/90 cm oder 75/90 cm, Handbrause an Feststellschiene und Einhandmischbatterie, Badewanne aus Stahl, Körperform 170/75 cm mit Einhandmischbatterie, Handbrause, 1 Porzellanwaschbecken 65 cm mit Einhandmischbatterie, Handtuchhalter, wandhängendem WC mit Sitz und Deckel Papierrollenhalter und Spülkasten. Wanne und Dusche erhalten Chrom-Seifenkörbe. Duschatrennung im Wert von 409,00 EUR (brutto).

### Ausstattung WC:

Wandhängendem WC mit Sitz und Deckel und Spülkasten, Porzellanwaschbecken 55 cm mit Einhandmischbatterie, Handtuchhalter und Papierhalter.

Duschwanne aus Stahl 80/80 cm. Duschatrennung im Wert von 409,00 EUR (brutto).

### Ausstattung Waschkeller:

Installation eines Kaltwasseranschlusses für die Waschmaschine. Waschmaschine mit Abfluß sowie einem Stromanschluß. 1 frostsichere Außenzapfstelle.

### Objektfarben:

weiß

## **Tischlerarbeiten:**

**Wohnungstüren:** Wert: 217,00 EUR (brutto)

**Kellertüren:** Wert 217,00 EUR (brutto)

In den Geschossen melaminharzbeschichtete Röhrenspan-Türelemente mit Umfassungszarge aus Eiche Natur, Eiche Rustikal, Buche, eloxierte Drückergarnituren mit Buntbartschlössern.

### **Treppen:**

Stahlharfentreppenanlage über 2 Geschosse (KG, EG), gewendelt.

Stufenstärke ca. 40 mm massiv Buche, nach DIN 18334 und 68368 gefertigt endversiegelt, wandseitige Handläufe aus Furnierholz, Holzart wie Stufen. Rohbaustufen während der Bauzeit.

Alternativ gegen Aufpreis:

Freitragende Massivholztreppe, wandseitig schallmindernd gelagert, aus massiver Buche natur, hergestellt.

Treppengeländer mit Handlauf aus geraden Holzstäben (Buche natur).

## **Fensterarbeiten:**

### **Fenster und Terrassentüren:**

Kunststoff-Fenster weiß, mit Lippendichtung verdeckt liegende Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge. Profilhöhe ca. 68 mm dick, die Fenster werden außen am Anschlag dauerelastisch versiegelt.

Türelemente Wohnzimmer als Dreh-Kipp-Beschläge.

### **Haustüranlage:**

Haustür Aluminium Rahmenkonstruktion, weiß beschichtet mit Kunststoff-Füllung (Ausführung laut Muster). Wert 1.790,00 EUR (brutto).

Sicherheit durch dreifache Verriegelung.

### **Verglasung:**

Ab Erdgeschoß mit Isolierverglasung gemäß neuester Wärmeschutzverordnung

K-Wert = 1,1 W/(m<sup>2</sup> \* K).

## **Rolladenarbeiten:**

### **Fenster- und Terrassentüren:**

In den Wohngeschossen Kunststoff-Rolladen, Farbe grau, einschließlich wärmegeprägter Rolladenkästen.

## **Fliesenarbeiten:**

### **Badezimmer und WC:**

Wandfliesen im Dünnbett deckenhoch weiß oder grau verfugt, Bodenfliesen grau verfugt, Materialpreis 20,00 EUR/qm einschl. MwSt.

Küche/Abstellraum:

Bodenfliesen, keramischer Belag, außerdem Fliesenband 3,5 qm, incl. Sockel, Materialpreis bis 20,00 EUR/qm einschl. MwSt.

Treppenhaus EG.:

Bodenfliesen, keramischer Belag in Diele incl. Sockel, Materialpreis bis 20,00 EUR/qm. Incl. Flur Keller.

**Malerarbeiten:**

Alle inneren Maler- und Tapezierarbeiten der Wände, Decken und Stahlkonstruktionen der Treppen (einschließlich kleiner Ausbesserungsarbeiten) sind Eigenleistung des Käufers.

**Fußbodenarbeiten:**

Alle Fußbodenarbeiten, Verlegung von Teppichboden oder PVC sowie Sockelleisten sind Eigenleistung des Käufers.

**Innenausbauarbeiten:**

Für Fugenrisse zwischen den einzelnen Bauteilen (Wände, Decken, Dachschrägen usw.) kann wegen unvermeidbarer Bauteilbewegungen keine Gewährleistung übernommen werden.

**Außenanlagen:**

Hauseingangspodest:

Hauseingangspodest, freitragend aus Stahlbeton bis 1,00 m tief ohne Belag.

Vorhandenen Mutterboden auf der Eingangs- und Gartenseite grob einplaniert.

Sämtliche Außenanlagen sind nicht im Lieferumfang enthalten (Boden anfahren, Plattierungen aller Art, Zäune, Mauern, Terrassen, Stellplätze, Wege usw.)

**Hausübergabe:**

Das Objekt wird besenrein übergeben. Die Übergabe des Hauses erfolgt zusammen mit den Bauherren sowie dem Bauleiter der Bautec GmbH.

**Weitere Eigenleistung:**

Eigenleistungen können durch die Bauherren erbracht werden, müssen jedoch rechtzeitig bekanntgegeben werden (auch nach Vertragsabschluß). Eine Gewährleistung hierfür kann durch die Bautec GmbH nicht übernommen werden.

## Änderungen:

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Änderungen dieser Baubeschreibung, die sich aus behördlichen Auflagen ergeben sollten, werden zwischen den Bauherren und der Verkäuferin nachträglich vereinbart. Falls sich Teile dieser Bauschreibung ändern sollten, Teile dieser Baubeschreibung entfallen, gelten alle übrigen Vereinbarungen uneingeschränkt. In dieser Baubeschreibung nicht erwähnte Ausstattungen werden in Umfang, Güte und Beschaffenheit dem Standard der übrigen Ausstattungsmerkmale angepasst.

## Sonstiges:

1.  
Eigenleistungen möglich.
2.  
Eventuelle Sonderwünsche werden separat als Zusatzvereinbarung im Ergänzungsvertrag festgehalten.
3.  
Die Kosten für eine katasteramtliche Einmessung des Gebäudes sind in unseren Preisen nicht berücksichtigt.
4.  
Die Kosten der Satellitenanlage ist in unseren Preisen **nicht** berücksichtigt.
5.  
Leistungen, die nicht in unserer Baubeschreibung sind, müssen vertraglich festgehalten werden. Wenn Materialien nicht lieferbar sind, kann gleichwertiges Material eingebaut werden.
6.  
Zusätzliche Steckdosen, Postleerdosen etc. sind direkt mit dem Elektriker zu vereinbaren und abzurechnen.
7.  
Zusätzliche Installation von Heizkörpern etc. sind direkt mit dem Installateur zu vereinbaren und abzurechnen.

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung wird hiermit anerkannt und ist Bestandteil des Bauauftrages vom

Geseke, den



