

# **Bauvorhaben: Neubau von 2 DHH in 67105 Schifferstadt – Im Bruchgarten – Flur-St-Nr. 14325**

## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### Allgemein:

Möblierungen und Dekorationen, die zeichnerisch dargestellt, aber nicht beschrieben werden, gehören nicht zum Leistungsumfang. Hausanschlüsse und evtl. dazugehörige Leistungen (z.B. Graben schachten etc.) gehören nicht zum Leistungsumfang.

Es wird das Haus gemäß der nachfolgenden Bau- und Leistungsbeschreibung erstellt.

### Serviceleistungen für sorgenfreies Bauen

- Statische Berechnungen sind Vertragsbestandteil
- Wärmeschutzberechnung als Nachweis für die Einhaltung gültiger Verordnungen
- 5 Jahre Gewährleistung nach BGB

## **1. Rohbau**

### 1.1 Erdarbeiten

Aushub sowohl der Baugrube als auch der Fundamente, der Kanalleitungsgräben auf dem Grundstück sowie die Erledigung aller erforderlichen Verbau- und Spundarbeiten. Die Arbeitsräume werden mit vorhandenen Bodenmassen verfüllt und das überschüssige Aushubmaterial abgefahren.

Der auf dem Grundstück befindliche Mutterboden wird seitlich gelagert. Evtl. zusätzlich benötigter Mutterboden ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

### 1.2 Entwässerung

Ausführung der Leitungen entsprechend notwendiger Kapazität unter Beachtung der genehmigten Kanalpläne in PVC-Rohr. Evtl. geforderte Revisionsschächte innerhalb oder außerhalb des Gebäudes sind nicht geschuldet. Die Schmutzwasserentwässerung wird an den auf dem Grundstück vorhandenen Kanal angeschlossen.

### 1.3 Gründung

Es wird eine Bodenplatte aus Stahlbeton in WU-Qualität gemäß der statischen Berechnung eingebaut. Die Fundamentplatte erhält eine Potentialausgleichserdung aus verzinktem Bandstahl mit einer Anschlussfahne zur Erdung von Strom u. Wasserleitungen.

## 1.4 Maurer- und Betonarbeiten

KG: Die Außenwände des KG werden entsprechend Statik mit Betonhohlwandelementen erstellt oder vor Ort geschalt und vergossen. Die Innenwände werden in Kalksandstein bzw. Ytong gemauert. Maßgeblich sind die statischen Angaben. Es wird ein Fugenband zwischen Bodenplatte und Kelleraußenwände verwendet. Weiterhin erhalten die Außenwände eine Bitumenabdichtung. Es werden Dämmplatten ab Oberkante Kellerdecke 1,20 m tief angebracht. Die Kellerfenster sind aus Kunststoff und erhalten bei Lage unterhalb der Geländeoberfläche einen begehbaren Gitterrost mit Einbruchsicherung. Die Fenster sind analog EG und DG, jedoch ohne Rollläden. Die Kellerräume erfüllen nicht die Voraussetzungen für Wohnraum und sind auch nicht als solche vorgesehen.

EG, OG, DG: Das Außenmauerwerk ab EG-Boden wird gemäß statischen Erfordernissen mit Porenbeton (z. B. Ytong) (Stärke = 30cm) gemauert. Für die tragenden Innenwände ab EG-Boden wird Kalksandstein verwendet. Die Wand zum Nachbarn wird als zweischaliges Schalldämm-Mauerwerk (Kalksandstein) mit Abstandsfuge und Dämmmaterial ausgeführt. Die nicht tragenden Innenwände werden mit massiven Gipsplatten erstellt. Die Decken werden als Stahlbeton-Plattendecken oder Spannbeton-Decken gem. Statik mit glatter Unteransicht verlegt.

## 1.5 Gerüst

Die Anlieferung, der Aufbau sowie die Vorhaltung des Schutzgerüsts wird nach den Auflagen der Berufsgenossenschaft ausgeführt.

## 2. Dachkonstruktion

Die massive, zimmermannsmäßige Dachkonstruktion wird als Pfettendach errichtet. Als Material wird Nadelholz einschließlich aller Anker und Eisenteile verwendet und mit allen erforderlichen Verbindungsmitteln fachgerecht aufgestellt. Die Holzabmessungen ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Sichtbare Sparrenköpfe werden gehobelt. Die Untersichtschalung für die Trauf- und Giebelüberstände werden aus gehobelten und grundierten Nadelholzbrettern erstellt.

Alle außen sichtbaren Holzteile werden als Endbehandlung zweimal in Eiche hell lasiert. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachsteinen der Firma BRAAS o. gleichwertig.

Die Unterkonstruktion wird mit Traglattung und Konterlattung belüftet abgedeckt. Im Traufbereich wird deshalb zur Entlüftung des Zwischenraumes über der Diffusionsbahn und den Dachpfannen ein Lüftungsgitter angebracht. Das Dach wird mit Mineralwolle zwischen den Sparren gedämmt. Die Verkleidung der DG-Decke und Schrägen erfolgt mit Rigipsplatten. Sämtliche Dachrinnen und Fallrohre sind in wartungsfreiem Titan-Zinkblech ausgeführt. Im Festpreis enthalten sind alle für die Leistung erforderlichen Dachrinnen, Formstücke und Regenfallrohre.

### **3. Fenster- und Fenstertüren**

Die Fenster- und Fenstertüren sind aus witterungsbeständigem Kunststoff im Farbton weiß. Sie erhalten eine Wärmeschutzverglasung K-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>xK und werden alle mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Fenster- und Fenstertüren mit einer Breite von über 150 cm werden zweiflügelig mit Stulp ausgeführt.

Alle Flügel Fenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert (erhalten alle mindestens eine umlaufende, auswechselbare Falzdichtung und eine Regenschutzschiene - bei Fenstertüren in trittsicherer Ausführung in Aluminium). Alle Fenster und Fenstertüren sind mit nachstellbaren, verdeckt liegenden Einhandbedienungsbeschlägen aus Leichtmetall ausgestattet. Die Fenster und Fenstertüren sind nicht nur eingeschäumt, sondern werden nach den RAL-Bestimmungen eingebaut. Bad und WC-Fenster erhalten eine Ornamentverglasung in chinchilla weiß.

### **4. Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren von EG und DG (ausgenommen Schrägfenster) erhalten licht- und farbechte Kunststoffrollläden, Farbe grau, mit im Mauerwerk versenkten Rollladenkästen mit Gurtwicklerkasten und Zubehör, wie verschleißfestem Gurt, Gurtroller, Abdeckplatte und Stahlrohrwelle.

### **5. Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige eloxierte Aluminiumfensterbänke mit seitlicher Abkantung eingebaut.

### **6. Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke werden in Marmor Jura, Tiefe von 22 cm ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad und Duschbad werden abweichend hiervon gefliest.

### **7. Hauseingangstür**

Die Haustür ist aus Kunststoff mit zwei glasteilenden Sprossen und erhält eine Ornamentverglasung in chinchilla weiß. Sie wird mit einer Mehrfachverriegelung, Profilzylinder und drei Schlüsseln ausgestattet.

### **8. Zimmertüren**

Die Zimmertüren werden als Röhrenspanstreifentüren mit Rundkante; Laminatoberfläche Buche eingebaut. Die Zimmertüren werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloß, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur aus Metall versehen. Die Türfutter sind fachgerecht und auf Gehrung gearbeitet. Sämtliche Kellerräume erhalten Innentüren in der Qualität der Wohnräume.

### **9. Treppe**

Treppe mit Geländerstäben und Handlauf Buche, mit patentierten Stufen Buche Laminatstufen.

Die Befestigung der Treppe erfolgt schallentkoppelt. Die Ausführung erfolgt von KG bis DG.

## **10. Fußboden**

Im Kellervorraum und im Erdgeschoss wird ein ca. 45 mm hoher Zementestrich, Wärmedämmung (PS-Hartschaum), Stärke lt. Energieeinsparverordnung, PE-Folie verlegt. Im Obergeschoß und Dachgeschoss wird ein ca. 45 mm hoher Zementestrich mit ca. 40 mm Trittschalldämmung (PS-Hartschaum), PE-Folie verlegt. Die Kellerräume sind nicht als Wohnraum vorgesehen und in der EnEV nicht berücksichtigt – erhalten keinen Estrich.

## **11. Fußbodenbeläge**

Diele, Küche, WC im EG und Bad 1. OG erhalten Bodenfliesen. Die Sockelfliesen werden aus den Bodenfliesen geschnitten. Die Bodenbelagsarbeiten im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur 1. OG und DG sowie Studio sind bauseits zu erbringen.

## **12. Fliesenarbeiten**

Es werden Fliesen zum Fliesenmaterialpreis bis brutto 15,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. gesetzlich geltender Mehrwertsteuer eingebaut. Die Küche erhält einen Fliesenspiegel bis 4 m<sup>2</sup>. Das Bad und WC werden raumhoch gefliest. Eine Rückvergütung des Materialpreises bei günstigeren Fliesen erfolgt nicht.

Alle waagerechten Anschlüsse (Arbeitsfugen) sowie Wandanschlüsse bei Bade- und Duschwannen werden elastisch abgedichtet. An den Zimmerübergängen von Bodenfliesen zu Bodenfliesen und von Bodenfliesen zu Estrich wird eine Winkelschiene aus Messing eingebaut. Die Fliesen werden überall parallel zur Wand verlegt.

## **13. Heizungsanlage und Warmwasserversorgung**

Brennwert-Heizungsanlage der Fa. Vaillant, Junkers, Buderus, Brötje oder gleichwertig mit witterungsabhängiger Regelung. Separater Warmwasserspeicher betriebsbereit montiert.

Heizkörper:

Jeder ausgebaute Wohnraum des Hauses (außer Gäste-WC im EG) wird mit fertig lackierten Flachheizkörpern in der Farbe cremeweiß ausgestattet, deren Größe und Anzahl gemäß der Wärmebedarfsberechnung durch den Heizungsinstallateur festgelegt wird. Die Heizkörper erhalten je ein Thermostatregelventil, so dass eine individuelle Wärmeregulierung in allen beheizten Räumen möglich ist.

Heizleitungen:

Die Rohrleitungen für die Heizkörper werden auf dem Rohfußboden in hochwertigen, diffusionsdichten Kunststoffrohren (PEX) im Zwei-Rohr-System wärmedämmend verlegt.

## **14. Sanitäranlage und Installation**

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr und werden von den sanitären Einrichtungsgegenständen bis in die Grundleitungen geführt. Die Abwasserleitungen werden gemäß Entwässerungsplan über Dach entlüftet. Die Installation der Wasserleitungen aus korrosionsbeständigem, vernetztem Kunststoffrohr (PEX) erfolgt im Haus ab der Wasseruhr lt. Standort. Die Warmwasserleitungen werden gemäß DIN mit einer Wärmedämmung versehen, die Kaltwasserleitungen sind durch das Schutzrohr gegen Schwitzwasser geschützt.

Sanitäreinrichtungsgegenstände:

Bad:

- a) eingeflieste Badewanne aus Stahlblech, ca. 170 cm x 75 cm mit verchromter Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie
- b) 1 Kristallporzellanwaschtisch, ca. 60 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie
- c) wandhängendes WC mit Unterspülkasten, Sitz und Deckel
- d) eingeflieste Duschwanne aus Stahlblech, emailliert auf Styroporträger, ca. 90 cm x 90 cm mit verchromter Brausebatterie und Brausegarnitur, ohne Duschwand

Die Sanitärobjekte werden in weiß geliefert.

Gäste-WC

- a) Kristallporzellanwaschtisch, ca. 45 cm breit mit verchromter Einhebelmischbatterie
- b) wandhängendes WC mit Unterspülkasten, Sitz und Deckel

Alle Sanitärobjekte werden in weiß geliefert. Vor Einbau können die Einrichtungsgegenstände bei der Sanitärfirma besichtigt werden.

Küche:

Es werden Anschlüsse für Abwasser-, Warm- und Kaltwasserversorgung sowie verchromte Eckventile zum Anschluss für die Spülmaschine installiert.

Waschmaschinenanschluß:

Es wird ein Waschmaschinenanschluß im Keller installiert.

Es erfolgt die Installation eines Außenwasserhahnes, Standortwahl erfolgt durch den Eigentümer.

## **15. Innenputz**

Alle gemauerten Wände im EG, OG und DG (nicht Bad, Gäste-WC) erhalten Gipsputz. Der Kellervorraum erhält ebenfalls einen Gipsputz. Die Deckenfugen im Keller werden gespachtelt (außer im Keller). Das Bad und Gäste-WC erhalten einen Zementputz. Die Kellerräume werden nicht verputzt.

## **16. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach DIN, VDE-Bestimmungen und den Auflagen des Versorgungsunternehmens beginnend ab der Panzersicherung. Erdung inklusive Erdungsschellen und Potentialausgleichsschiene. Hauptverteilung im Hausanschlussraum bzw. lt. Standort Werkplanung.

Vorbereitung des Elektrozählers. Ausführung der Leitungsführung im KG als Aufwandmontage. KG-Kellervorraum und alle weiteren Geschosse (Wohnräume) Ausführung unter Putz. Alle Schalter und Steckdosen in Unterputz-Ausführung in cremeweiß oder gleichwertig.

Telefonanschluß:

Im Haus werden 2 Telefonanschlüsse (nur Kabelführung) verlegt. Die Endmontage der Telefondosen erfolgt durch die Telekom nach Anmeldung durch den Bauherren.

#### TV-Anschluß:

Im Haus werden 2 TV-Anschlüsse (nur Kabelführung) verlegt. Die Anmeldung erfolgt durch den Bauherren. Ausführung des Hauptanschlusses durch das Kabel-Fernsehen (soweit vorhanden!) im Hausanschlußraum.

#### Heizungsanschluß:

Installation Elektroanschluß für die Heizung sowie den Außentemperaturfühler.

#### Keller:

1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen  
Anschluß für Waschmaschine und Trockner.

#### Kellervorraum:

1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

#### Klingel:

An der Hauseingangstür wird im Außenbereich eine Klingelanlage angebracht.

#### Außenbereich:

Je 1 Anschluss für Wandbrennstelle und 1 Außensteckdose mit je einem innenliegenden Schalter mit Kontrollleuchte (Terrasse), 1 Anschluß Wandbrennstelle im Bereich Hauseingang inklusive innenliegendem Schalter.

#### Diele EG:

1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Klingelanlage

#### Gäste-WC:

1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

#### Küche:

1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen, 1 Anschluß  
Dunstabzugshaube, 1 Spülmaschinenanschluß, 1 E-Herd Anschluß (400 V)

#### Wohn-/Eßzimmer:

2 Ausschaltungen für je eine Deckenbrennstelle, 8 Steckdosen

#### Schlafzimmer:

1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle, (1 x am Bett), 4 Steckdosen

#### Kinderzimmer:

Je 1 Ausschalter für Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen

#### Flur OG/DG:

1 Wechselschaltung für Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen

#### Bad OG:

1 Ausschaltung mit Kontrollleuchte für Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle

## **17. Maler- und Tapezierarbeiten**

Diese Leistungen sind bauseits zu erbringen.

## **18. Außenputz**

Die Außenwände erhalten einen weißen mineralischen Außenputz. Die Oberfläche wird ausgerieben strukturiert. Die Fensteranschlüsse sind regendicht mit einem Anschlußprofil versehen. Der Sockelputz wird in der Farbe grau glatt ausgerieben.

## **19. Außenanlagen**

Die Außenanlagen sind Eigenleistungen des Bauherren

## **21. Übergabe**

Das Haus wird nach Abnahme besenrein übergeben. Der Innentrepenschutz wird vom Eigentümer entfernt und entsorgt.

## **22. Gewährleistung**

Die Gewährleistung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Für Silikon bzw. Acrylfugen, z. B. bei Fliesenarbeiten, können wir keine Gewähr übernehmen, da diese Fugen ständiger Wartung und Pflege bedürfen. Auch für Holzlasuren im Außenbereich ist die Gewähr ausgeschlossen, da auch diese Oberflächen ständiger Pflege und eventueller Erneuerung bedürfen.

## **23. Sonderwünsche**

Änderungen der Ausführung und insbesondere der Innenausstattung können, sofern technisch und konstruktiv möglich, vorgenommen werden. Es ist jedoch erforderlich, Sonderwünsche oder Änderungen frühzeitig vor Ausführung bzw. vor Vergabe der Gewerke schriftlich zu bestimmen. Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers.

## **24. Kaufpreiszahlungen**

Die Kaufpreiszahlungen erfolgen lt. Zahlungsplan.

## **25. Anmerkungen/Vorbehalte**

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderung der Bauvorschriften, DIN-Normen, aufgrund behördlicher Auflagen oder Anforderungen resultierend aus der Tragwerksplanung (Statik) notwendig sind, bleiben vorbehalten. Maßdifferenzen gegenüber dem Exposé enthaltenen Plänen, die sich aus architektonischen oder konstruktiven Gründen ergeben und notwendig sind, jedoch keinen Einfluß auf die Qualität und Funktion des Gebäudes haben, bleiben vorbehalten.

Spannungsrisse des Baukörpers, die sich zwischen unterschiedlichen Materialien wie z. B. Trockenputz, Platten, Putz, Holz, Mauerwerk und Beton während der Austrocknungsphase des Baukörpers ergeben können, stellen keinen Mangel dar.

Während der Austrocknungsphase des Gebäudes (ca. 2 - 3 Jahre) ist für ausreichend Belüftung zu sorgen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom Bauherren ein Strom- und Wasseranschluß zur Verfügung zu stellen.

## **28. Leistungsumfang**

Alle auszuführenden Leistungen sind in dieser textlichen Baubeschreibung enthalten. Eventuell in den Planungsunterlagen anderslautende Angaben oder zusätzlich eingezeichnete Gegenstände und Bezeichnungen (wie z. B. Einrichtungen, Möbel, Bepflanzungen, Außenanlagen, Anböschungen, Garagen etc.) sind nicht im Leistungsumfang enthalten, wenn sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung als Leistungsumfang vereinbart wurden. Im Zweifelsfall ist nur die hier vorliegende textliche Baubeschreibung im Zusammenhang mit den Sondervereinbarungen wie z. B. Eigenleistungen maßgeblich. Die in der Baubeschreibung genannten Produkte oder Ausführungsvarianten können durch andere mindestens gleichwertige ersetzt werden.

**Ende der Bauleistungsbeschreibung!**

Böhl-Iggelheim, im Januar 2007