

## ***Baubeschreibung***

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	2
2. Erdarbeiten .....	2
3. Maurerarbeiten .....	3
4. Beton-/Stahlbeton .....	4
5. Zimmererarbeiten.....	4
6. Dachdecker-Klempnerarbeiten .....	4
7. Tischlerarbeiten .....	5
8. Elektroarbeiten.....	6
9. Fliesenarbeiten .....	8
10. Estrich.....	8
11. Sanitärarbeiten.....	8
12. Heizungsinstallation .....	9
13. Bodenbeläge.....	9
14. Malerarbeiten .....	9
15. Gewährleistung .....	10
16. Vorbereitung-Grundstück .....	10
17. Lüften .....	10
18. Risse im Bauwerk .....	11

## 1. Allgemeines

Unsere schlüsselfertigen Häuser entstehen auf der Grundlage der DIN-Norm und der VOB. Der Leistungsumfang betrifft die komplette Planung, Statik, Bauantragstellung, Wärmeschutznachweis, Baustelleneinrichtung und Bauleitung aller Gewerke gemäß Baubeschreibung. Voraussetzung unserer Festpreise ist ein waagerechtes, ebenes und geräumtes Grundstück sowie eine quell- und grundwasserfreie Zone bis 30cm unterhalb der tiefsten Gründung. Sonderleistungen können gegen Berechnung durchgeführt werden. Die Hausanschlusskosten Wasser, Gas, Strom, Telefon und Kanalanschluss sind nicht im Festpreis enthalten. Auf Wunsch wird eine Blower-Door Messung durchgeführt.

## 2. Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers bis ca. 40cm abgetragen und sofern nicht unterkellert wird – mit Füllsand aufgefüllt und verdichtet. Fundamentgruben werden frostfrei ausgeschachtet, Mutterboden bzw. Baugrubenaushub werden auf dem Grundstück seitlich gelagert. Arbeitsräume werden mit dem vorhandenen Boden angefüllt. Bei Schichtwasser- oder Grundwassergefahr, Bodendruck unter 0,15 N/mm<sup>2</sup> und bei schwerem, steinigem und felsigen Boden ab Bodenklasse 5 ist eine gesonderte Kostenermittlung durch den Bauleiter herbeizuführen. Mehrkosten sind vom Auftraggeber zu tragen. Dies gilt auch für möglicherweise erforderliche Bodenabfuhr oder Bodenanfuhr oder eine notwendige Drainage. Der abgetragene Mutterboden wird nach den Arbeiten vom Bauherr verteilt.

## 3. Maurerarbeiten

### 3.1 Mauerbau

Die Außenwände des Erdgeschosses bestehen aus 17,5 cm starker Hintermauerung aus Kalksandstein, Gasbeton oder Porotonmauerwerk, 14 cm Kerndämmung, und einem 11,5 cm starken Verblendermauerwerk (Steinpreis bis 630 Euro/1000 Stück inkl. Mehrwertsteuer). Putzbauten erhalten ein 36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk oder Gasbetonmauerwerk und einen gedämmten Außenputz nach EneV, Farbe nach Wahl. Tragende Innenwände aus Gasbeton in Stärke 10-24 cm, gemäß Statik gebaut. Sämtliche Innenwände erhalten einen Maschinengipsputz. Die Fensterbänke sind Aluminiumfensterbänke oder Granitbänke. Auf Wunsch auch aus Klinkerplatten oder als Verblender Rollschicht. Innenfensterbänke sind aus Naturstein, Kunststein 2 cm (weiß Eisberg). Bei Putzbauten werden außen ebenfalls weiße Aluminiumfensterbänke eingesetzt (oder Granitbänke Rosa Beta)

### 3.2 Dachgeschoß

Ist ein Dachgeschoß-Ausbau vorgesehen, erstellen wir die Wände aus KSL, Gasbeton oder Proton gemäß Zeichnung und Statik.

### 3.3 Kellergeschoß

Die Außen- und Innenwände des Kellergeschosses werden aus einem Kalksandsteinmauerwerk, Porotonmauerwerk, Gasbetonmauerwerk oder aus Beton in den Stärken 11,5 cm bis 36,5cm gemäß Zeichnung erstellt. An der Außenseite werden die Wände mit einer Dickbeschichtung gegen Erdfeuchte und nichtdrückendes Wasser geschützt. Als Dämmung sind Hartschaumplatten gemäß EneV vorgesehen. An der Innenseite erhalten die Wände einen Wischputz. Die Wände am Treppenabgang werden glatt verputzt. Kellerfenster in der Größe 100 x 60 cm aus weißem Kunststoff und Lichtschächte aus Kunststoff mit diebessicheren Abdeckrosten werden eingebaut. Falls erforderlich erhält der Heizungsraum eine FH-Tür. Die übrigen Abstellräume erhalten Holztüren. Nicht unterkellerte Häuser erhalten eine Fundamentplatte nach statischen Erfordernissen aus Beton C20/25, frostfrei gegründet einschl. Fundamenterde nach örtlicher Vorschrift und VDE-Richtlinien.

## 4. Beton-/Stahlbeton

Die Massivdecken über dem Kellergeschoss werden unten in Sichtbeton ausgeführt. Fenster- und Türstürze sind aus Stahlbeton nach statischer Berechnung, die Kellertreppe, aus Fertigstufen, ist ebenfalls aus Stahlbeton. Betondecken über dem Erdgeschoss werden auch in Stahlbeton vorgesehen, wenn es statisch erforderlich oder erwünscht ist. Das Verspachteln der Decken ist im Umfang der Malerarbeiten enthalten.

## 5. Zimmererarbeiten

Dachstuhl und Balkenlage bestehen aus imprägniertem Nadelholz (auf Salzbasis) der Güteklasse II. Bei Bungalows wird eine Balkenlage als Decke über dem Erdgeschoss eingebaut. Diese wird von unten mit Sparschalung, Dampfsperre und Gipskartonplatten oder gleichwertig verkleidet. Zur Wärmedämmung ist Mineralwolle (nach EnEV) zwischen den Balken vorgesehen. Bei ausgebautem Dachgeschoss werden die Kehlbalken und die Dachschrägen mit Sparschalung, Dampfsperre, Gipskartonplatten und Wärmedämmung verkleidet. Auf dem Dachboden wird Rauspund verlegt. Unterseitig werden Dachüberstände mit unbehandeltem Kieferprofilholz verschalt.

## 6. Dachdecker-Klempnerarbeiten

Beim Walmdach und beim Satteldach erfolgt die Dacheindeckung mit Betonpfannen der Firma Nilskamp oder einem ähnlichen Fabrikat mit Trockenfirst auf atmungsaktiver Folie. Im Leistungsangebot enthalten sind Giebelsteine, First- und Gratpfannen. Halbrunde, vorgehängte Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech, sie werden bis Oberkante Sockel montiert. Schornsteinfassung und Wandanschlüsse sind aus Zinkblech und Walzblei.

## 7. Tischlerarbeiten

### 7.1 Fenster/Türen

Die Fenster sind aus weißem Kunststoff. Sprossen auf Wunsch gegen Aufpreis. Alle Fenster sind auf Grundlage der EnEV gefertigt und eingebaut. Die Haustür hat eine einbruchhemmende Dreifach-Tresor-Verriegelung und ist mit 2500 Euro im Festpreis veranschlagt. Zweiteilige Haustüren werden mit Aufpreis berechnet. Die Terrassentür wird als Dreh-Kipp-Tür geliefert, weitere Terrassen-Elemente sind feststehend.

Die Innentüren, glatte Blätter, endbehandelt in Limba oder Buche mit Steckfutter und Bekleidung einschl. Druckergarnitur. Garniturpreis 16.- Euro/Stück. Im Keller werden Limba-Türen eingebaut. Bei Absprache bauen wir alle Türen behindertengerecht ein ohne Aufpreis.

### 7.2 Rolläden

Rolläden bestehen aus Kunststoff und sind im Preis enthalten (Ausnahme: Haustür/Eingangsneben Tür HWR-Raum). Der Gurt ist in der Wand integriert. Auf Wunsch werden elektrische Rolläden verwendet gegen Aufpreis

### 7.3 Treppe

Die Innentreppe wird als Holztreppe eingebaut. Buche natur, Wertansatz 5.000 Euro inklusive Mehrwertsteuer. Das Dachgeschoss erhält eine wärmedämmende Einschubtreppe aus Holz komplett mit Luke und Brüstungsgeländer im Bodenraum. Gleiches gilt für ausgebauter Dachgeschosse mit Zugang zum Spitzboden. Kellertreppen aus Betonfertigungsstufen. Es kann auch eine Betontreppe im EG eingebaut werden, die gefliest wird.

## 8. Elektroarbeiten

Ausführung der Elektro-Anlage nach den jeweils geltenden EVU- und VDE-Vorschriften. Die Elektroanlage beinhaltet die allgemeine Elektroinstallation, sowie Zählerschrank mit Verteilung, Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten.

Als Material für die Schalter ist vorgesehen: Jung CD 500 in weiß oder ähnliches Fabrikat.

### **Eingang:**

- 1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
- 1 Klingelknopf weiß und rund

### **Windfang:**

- 1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle

### **Diele/Flur:**

- 1 Schaltung mit 3 Schaltstellen und 2 Brennstellen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Leerrohranschluss für Telefon
- 1 Klingelanlage mit Gong

### **Küche:**

- 1 Ausschaltung mit einer Brennstelle
- 1 Schalter-Steckdosen-Kombination
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Elektroherdanschluss
- 1 Geschirrspüleranschluss

### **Speisekammer:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle

### **HWR:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Anschluss für Trockner

### **Wohn-Essz.:**

- 2 Ausschaltungen mit 1 Schalter-Steckdosen-Kombination
- 1 Einzellsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Außensteckdose abschaltbar
- 1 Leerrohranschluss für TV

### **Gäste-WC:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

**Kind/Arbeitsz.:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Schalter-Steckdosen-Kombination
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose

**Schlafzimmer:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 1 Schalter-Steckdosen-Kombination
- 2 Doppelsteckdosen

**Bad:**

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle
- 2 Wandauslässe
- 1 Steckdose mit Klappdeckel
- Erdung der Dusche und Badewanne

**Flur/Dachgeschoss:**

- 1 Schaltung mit 3 Schaltstellen
- 1 Brennstelle
- 2 Schalter OG
- 1 Schalter Treppe EG

**Spitzboden:**

- 1 Kontrollanschluss mit 1 Iso-Ovalleuchte

**Heizraum/Keller:**

- 1 Ausschaltung mit Iso-Ovalleuchte
- 1 Schalter-Steckdosen-Kombination
- Anschluss für Heizung mit Außenfühler
- Potentialausgleich
- ohne Keller Hzg. HWR

**Kellerräume:**

- 1 Ausschaltung mit Iso-Ovalleuchte
- 1 Schalter-Steckdosen-Kombination

**Kellerflur:**

- 1 Wechselschaltung mit 1 Iso-Ovalleuchte

**Terrasse:**

- 1 Brennstelle mit Ausschaltung im Wohnzimmer

**Kellertreppe:**

- 1 Wechselschaltung mit 1 Brennstelle im Flur/Keller

## 9. Fliesenarbeiten

Für Wand- und Bodenfliesen gilt ein Materialpreis bis 25 Euro/m<sup>2</sup> inklusive MwSt. Fliesenspiegel der Küche, ca. 60 cm hoch zwischen Arbeitsplatte und Hängeschränken, ca 2 m<sup>2</sup>. Senkrechte Wände im Bad und Gäste-WC werden 2 m hoch gefliest,, Sockelfliesen ca. 5 x 20 cm in Bad, Küche, Gäste-WC, HWR, Diele/Windfang, Kellertreppe (falls geplant). Geflieste Fensterbänke im Bad und Gäste-WC. Die elastischen Anschlussfugen sind Instandhaltungsfugen. Die unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht und sind i.d.R. 1-2 Jahre nach Austrocknung des Gebäudes zu erneuern.

## 10. Estrich

Verbundestrich in allen Kellerräumen gem. DIN. In Wohnräumen schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung gem. DIN. Und den einzuhaltenden Dichtungsfugen.

## 11. Sanitärarbeiten

Die Rohrleitungen werden in Kupfer ausgeführt. Abflussrohre sind aus Kunststoff und werden über Dach entlüftet. Bei nicht unterkellerten Häusern werden die Abflussrohre unter der Sohle zur Außenkante des Fundaments gelegt. Bei ausbaufähigen Dachgeschossen wird ein Anschluss zur späteren Benutzung ins Dachgeschoss gelegt und zum Schutz mit einem Deckel versehen. Gleiches gilt für die Zuleitungen für Wasser und Heizung. Eine Außenzapfstelle für Kaltwasser wird im Bereich Küche, HWR installiert. Das Anschließen der Abflussrohre vom Baukörper an den Abwasserschacht oder die Kläranlage wird bauseits gestellt.

### **Bad (weiß):**

Körperform-Badewanne, Maße 170/75 cm (Fabr. DERBY TOP), emailiert mit Einhebel-Einlaufmischbatterie, Handbrause und Schwammkorb.

Dusche ebenerdig mit Glastür zum Schutz vor Spritzwasser oder als Duschwanne Maße 90/90/15 cm oder 80/80/15 cm, emailiert mit Einhebel-Brausegarnitur, verstellbare Wandstange und Schwammkorb.

### **WC-Anlage:**

DERBY TOP aus Porzellan, Tief- oder Flachspüler, mit Kunststoffsitz und Papierrollenhalter, Waschtisch aus Porzellan, 65cm breit, mit Einhebelmischer und Kristallspiegel, 60cm Durchmesser, Porzellanablage und Handtuchhalter, 2-tlg., Porzellanfarbe weiß.



## 12.Heizungsinstallation

Brennwert-Gasheizung mit zentraler Warmwasserversorgung (Fabr. Brötje) als Wandheizkessel mit separatem Warmwasser-Speicher und Abgas-Zuluft-Dachdurchführung. Heizleistung jeweils entsprechend der wärmetechnischen Berechnung. Alle erforderlichen Sicherheits- und Absperrventile sind enthalten, ebenso Druckausdehnungsgefäß, Außentemperaturfühler und Umwälzpumpe. Solar auf dem Dach dient zur Warmwasserversorgung und ist im Preis enthalten. Heizkörper werden als endlackierte Plattenheizkörper eingebaut mit Thermostatventilen, nach Möglichkeit unter dem Fenster. Die Größe entspricht den wärmetechnischen Erfordernissen. Auf Wunsch auch Fußbodenheizung.

## 13.Bodenbeläge

(Gegen Berechnung, falls gewünscht.)

## 14. Malerarbeiten

(Gegen Berechnung, falls gewünscht)

Alle Wohn- und Schlafbereiche werden ausgestattet mit Teppichböden oder Laminatböden zum Preis von 15 Euro/m<sup>2</sup> einschl. umlaufender Sockelleiste.

Sämtliche Flächen aus Gipskarton und alle Betondecken werden tapezierfertig gespachtelt. Alle Wand- und Decken-flächen in Wohn- und Schlafräumen erhalten Raufasertapeten und Anstrich in weißer bzw. abgetönter wischfester Binderfarbe. Ebenso Gipskartondecken und -wände. Hauswirtschaftsraum und Kellerräume erhalten einen wischfesten weißen Anstrich.

Sollten Holzfenster eingesetzt werden, werden diese offenporig behandelt.

Treppen werden endbehandelt geliefert bzw. grundiert und versiegelt. Treppengeländer aus Stahlrohr erhalten eine zweifache Lackierung. Außenliegende Holzteile erhalten einen farblosen bzw. weißen Anstrich.

## 15. Gewährleistung

Der Gewährleistungszeitraum nach VOB. Für Eigenleistungsarbeiten und hieraus auftretende Folgeschäden kann keine Gewährleistung bzw. Haftung übernommen werden. Darin eingeschlossen sind auch Bauleistungen, die direkt zwischen dem Bauherrn und den Handwerkern abgesprochen werden.

## 16. Vorbereitung-Grundstück

Alle Leistungen, die das Grundstück und dessen Erschließung betreffen, sind vom Auftraggeber zu veranlassen und kostenmäßig zu übernehmen. Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass eine ausreichende und tragfähige Zufahrt bei allen Witterungsbedingungen bis unmittelbar zu einer Längsseite des Gebäudes für die Materiallagerung und Baustelleneinrichtung zur Verfügung steht. In unserem Leistungsumfang sind keine besonderen Vorkehrungen enthalten für das Überqueren öffentlicher Gehwege und fremder Grundstücke, Wegbenutzungsgebühren, Bauzäune, Grabenverrohungen u.a...

Der Auftraggeber muss uns über die Art und Lage alle im Grundstücksbereich nicht sichtbaren Leitungen (Gas, Wasser, Elektrik, Telekom, Kanalisation, usw.) vor Beginn der Erdarbeiten informieren. Jede Umlegung der vorhandenen Leitungen geht zu Lasten des Auftraggebers. Wasser- und Stromanschluss (380 V) muss vor Baubeginn vorhanden sein und vom Auftragnehmer kostenlos genutzt werden können. Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Bauvertrages.

## 17. Lüften

### 17.1 Freie Lüftung

#### **Schlafräume**

Fenster – wenn möglich und gewünscht – nachts angekippt oder ganz geöffnet halten. Das bringt den größten Luftaustausch. Allerdings ist das, insbesondere im Winter, nicht jedermanns Sache. Ansonsten sollte nach dem Aufstehen eine intensive Stoßlüftung mit weit geöffnetem Fenster erfolgen.

#### **Wohnräume**

Auch im Wohnzimmer ist regelmäßiges Lüften erforderlich, um die Feuchtigkeit zu entfernen. Befinden sich im Wohnzimmer sehr viele Pflanzen oder andere Feuchtequellen (Wäsche, Zimmerspringbrunnen), sollten Sie besonderen Wert auf regelmäßiges Lüften legen. Spätestens wenn die Luftqualität als „schlecht“ empfunden wird oder Wassertropfen an den Fensterscheiben zu beobachten sind, sollte eine Stoßlüftung erfolgen.

## **Küche / Bad**

In diesen Räumen kann in kurzer Zeit sehr viel Feuchtigkeit anfallen (Duschen, Baden, Essenkochen). Diese „Feuchtespitzen“ sollten unmittelbar durch intensive Fensterlüftung entfernt werden. Im Bad sollte, insbesondere bei eingeschränkter Lüftungsmöglichkeit, nach dem Duschen das Wasser von Wänden und Boden entfernt werden. Textile Vorhänge sollten im Bad vermieden werden

## **18.Risse im Bauwerk**

Auf Grund von verschiedenen Faktoren kann es im Gebäude zu vereinzelnden harmlosen Rissen kommen.

Gründe hierfür sind das Setzen des Gebäudes oder das verschiedene Materialien gegeneinander arbeiten. Diese Risse sind ungefährlich für die Statik des Gebäudes.



**Karl-Martin Redeker**

Limmerberg 2

27374 Visselhövede

Tel. 0152/22733176

**Marco Jorzick**

Limmerberg 3b

27374 Visselhövede

Tel. 0151/67705892