

Baubeschreibung

Objekt: Einfamilienhaus

Bauherr:

Leistungsumfang:

Die Bauausführung erfolgt auf der Basis der Baugenehmigung, gemäß der statischen Berechnung, den derzeit gültigen DIN-Normen, den Anforderungen des Schallschutzes u. der Energieeinsparverordnung vom Mai 2014 (EnEV), wobei Abweichungen aufgrund technischer Erfordernisse möglich sind.

Vertragsgrundlage ist das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).

Energieausweis ist Bestandteil der Statik.

Die Bauleistung beginnt ab UK Bodenplatte.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen und Einmessen des Schnurgerüsts, Aufstellen eines Baustellen-WC, einschließlich Unterhaltung, das Bereitstellen sonstiger notwendiger Geräte, die für die Baumaßnahme notwendig sind, sowie deren Abbau. Notwendige Baustellensicherung (Bauzaun) falls notwendig.

Einmessung:

Die Katastermäßige Gebäudeeinmessung wird vom Vermessungs- u. Katasteramt nach Fertigstellung der Baumaßnahme ausgeführt.

Bodengutachten:

Der Bauherr muss eine Firma beauftragen, die eine Baugrunduntersuchung vornimmt. Danach kann erst festgestellt werden, ob der vorhandene Boden tragfähig ist. Sollte der Boden nicht tragfähig sein, können zusätzliche Kosten für einen Bodenaustausch entstehen.

Erdarbeiten:

Der Mutterboden wird im Gebäudebereich bis ca. 30cm Tiefe abgeschoben, auf dem Grundstück gelagert und steht den Bauherren zur freien Verfügung. Besonderheiten aus dem Baugrundgutachten sind gesondert zu behandeln

Erschließung:

Die Kosten für Energie, Wasser u. Medien sind nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen vom Bauherrn an die Versorger bezahlt werden.

Bauwasser – Baustrom:

Die Kosten für Bauwasser- und Stromverbrauch während der Baumaßnahme sind im Gesamtpreis enthalten. Der Bauherr sorgt dafür, dass ein Baustromzähler zu Baubeginn vorhanden ist. Ferner muss ein Bauwasseranschluss bereitstehen. Der Bauherr muss dafür zeitnah beim ortsansässigen Versorgungsunternehmen Anträge stellen.

Entwässerung:

Schmutz- und Regenwasserleitungen aus KG-Rohr, vom Gebäudeinnern bis 1m vor Außenkante Bodenplatte. Der Anschluss vom Schmutzwasser an den öffentlichen Kanal oder an die Abwassergrube ist nicht im Festpreis enthalten.

Maurerarbeiten:

Außenwände $d = 36,5$ cm, Innenwände $d = 11.5$ cm bis 24.0 cm Jastho Term Z-Stein (aus Bims) im Erdgeschoss. Druckfestigkeit gem. statischer Berechnung. Die Rohbauhöhe beträgt im EG ca. 2.625 m. Die lichte fertige Höhe beträgt je nach Fußbodenaufbau mindestens 2.50 m.

Beton- u. Stahlbetonarbeiten:

Bodenplatte: gem. statischer Berechnung.

Decke EG/DG: Zwischendecke nach statischen Erfordernissen, wird als Holzbalkendecke ausgeführt. Über den Bereich Wohnen wird keine Decke eingebaut. Dieser Bereich bleibt bis zum First offen.

Horizontale Abdichtung: unter den Wänden mit mineralischer Dichtungsschlämme, gem. Hersteller. Keine Dichtungsbahnen. Durch den besseren Verbund der Bodenplatte mit dem Mauerwerk, können sich die Wände nicht mehr verschieben. Bei Verwendung von Dichtungsbahnen können sich die Wände durch Temperaturexpansion auf der Dichtungsbahn verschieben. Dies hat zur Folge, dass sich in den Wänden Risse bilden können

Dachkonstruktion inkl. Gerüstbauarbeiten:

2 Satteldächer mit Krüppelwalm nach Statik aus Konstruktionsvollholz (KVH).

Dachüberstände mit N+F auf der Unterseite der Sparren.

Dachneigung (ca. 45 Grad) und Dachüberstände (ca. 0,50 m) gem. den Plänen.

Eindeckung mit Tonziegel auf Unterspannbahn, Farbe: anthrazit. Dachrinnen und Fallrohre in Zink. Fallrohre werden bis ca. 30cm über Terrain ausgeführt.

Es wird auf beide Dächer eine Aufsparrendämmung eingebaut

Außenputz:

Mineralischer Putz (Farbe nach Auswahl durch die Bauherren, jede helle Farbe, dunkle Farben gegen Mehrpreis), Körnung ca. 3 mm.

Spritzsockel (Buntsteinputz, grau) h = ca. 25 - 30 cm, nach DIN 18195.

Die Fassade wird mit Riemchen verklindert (Farbe nach Auswahl des Bauherrn)

Estricharbeiten:

Katja Sprint auf Bodenplatte (nach DIN). Schwimmender Heizestrich in allen Geschossen, inkl. Unterkonstruktion nach DIN 18560.

Gesamtaufbauhöhe ca. 18 cm.

Innenputzarbeiten:

Innenputz an den Innenwänden als Maschinenputz im EG, Q2 geglättet.

Treppen:

EG-DG Büro, Stahlharfentreppe (Trittstufen aus Buche, stabverleimt). Geländer nach Auswahl der Bauherren gemäß Bemusterung.

Fenster / Rollläden:

Kunststofffenster mit Pilzkopfverriegelung, mit **Dreifachverglasung**, $U_g = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$, als Dreh- oder Kippfenster, bzw. Dreh- oder Kippterrassentür, Außenbänke als Rollschicht mit Vollklinkersteinen, Innenbänke in Polythal. Farbe der Fenster: außen grau und innen Weiß. Außen mit Fensterläden aus Holz.

Hauseingangstür:

Eingangstür mit Dreifachverriegelung in Kunststoff weiß Marken Fabrikat, Griff: nach Bemusterung, mit Profilzylinderschloss. Farbe wie Fenster.

Innentüren:

Gemäß Planung glatte Dekortüren der Marken, Kilsgaard oder gleichwertig mit Beschichtung, Mittellage aus einer Röhrenspanplatte bestehend, Türblatt und Holzumfassungszarge mit Rundkante und umlaufender Dichtung.

Fliesenarbeiten:

Inkl. Estrich im Duschbereich, liefern und verlegen von Abflussrinnen in Duschen, sowie Abdichtungen unter Badewannen und Duschtassen nach DIN 18195.

Bodenbeläge:

Küche mit Bodenfliesen und gefliester Nassstrecke, HWR mit Bodenfliesen, Diele mit Bodenfliesen, Bad im Erdgeschoss mit Wand und Bodenfliesen und Fliesen im Duschbereich, Höhe 2m, alle anderen Wände ca. 1,20m hoch gefliest. In allen anderen Räumen ist ein Bodenbelag nach Auswahl durch den Bauherrn im Wert bis 20,00 €/qm vorgesehen.

Ausbau Dachgeschoss:

Raumseitige Innenverkleidung der Dachschrägen im Büro (Dachgeschoss), Dachdämmung, Dampfsperre und Rigipsplatten. Im Dachgeschoss (Büro) wird ein umlaufender Drempel (Abseitenwand) erstellt. Das Dachgeschoss wird gemäß Grundrisszeichnung vom 26.02.2021, mit 1 Büro ausgebaut. Der Aufbau der Innenwände erfolgt in Leichtbauweise mit Ständerwerk und Rigips. Das Dach über dem Wohnbereich bleibt offen. Über dem HWR und einen Teilbereich der Diele wird eine Zwischendecke eingebaut. Der Zugang erfolgt über eine Einschubtreppe vom HWR aus.

Sanitärrohinstallation:

Abwasserrohre aus Kunststoff (KA), einschließlich Formstücke in den erforderlichen Querschnitten, Hauptleitungen über Dach entlüftet. Kaltwasserleitung an bauseits erstelltem Wasserzähler des Versorgers angeschlossen.

Warmwasserleitungen gedämmt mit Überdruckventil. Anschlüsse für Armaturen gem. der Sanitärfertiginstallation.

Sanitärfertiginstallation:

WC EG: Objekte und Armaturen sind im Festpreis (bis ca. 100,00 € pro Armatur, bis 160,00 € für Handwaschbecken, Dusche und WC) enthalten.

HWR:

- Waschmaschinenanschluss
- Ausgussbecken

Bad EG: Objekte und Armaturen sind im Festpreis (bis ca. 100,00 € pro Armatur, bis 160,00 € für Handwaschbecken, Badewanne, Dusche und WC) enthalten

Küche:

- Eckventil für Kalt- u. Warmwasser
- Abfluss Spüle

Außenbereich: - eine frostfreie Außenzapfstelle in der Nähe des HWR

Heizung: Erzeugung

Viessmann Vitocal 200-S Luft-Wasserwärmepumpe Split-Ausführung mit einer Leistung von 5,6 kW. Leistungsreglung und DC-Inverter für Effizienz im Teillastbereich. Geringe Betriebskosten durch hohe COP bis zu 4,6 (A7/W35°C) Inneneinheit mit Wärmetauscher und integrierter Heizkreispumpe, inkl. 300 Liter Vitocell Warmwasserspeicher oder gleichwertig.

Verteilung:

erfolgt über Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in allen beheizten Räumen. Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

Elektroinstallation:

Die gesamte Elektroinstallation erfolgt nach Vorschriften und Richtlinien der VDE als Unterputzausführung. Sie beginnt ab Zählerschrank im EG (HWR) als Aufputzkasten. Schalter und Steckdosen der Marke Becker S1 mattweiß oder alternativ Becker S1 polarweiß. Klingelanlage am Hauseingang.

Zählerschrankausstattung: 4-reihiger Zählerschrank
 1 Kommunikationsadapter
 1 SLS Schalter 50A
 1 FI Schalter 40A 4p
 2 FI Schalter 25A 2p
 1 FI/LS Schalter B16 1p
 1 Leitungsschutzschalter B16 3p
 17 Leitungsschutzschalter B16 1p
 6 Leitungsschutzschalter B10 1p
 3 Fernschalter

EG

Wohn-/Esszimmer: 2 Wechselschaltung Beleuchtung 1+2
 1 Ausschaltung Außenbeleuchtung
 1 Schaltbare Steckdose Außen
 15 Steckdosen innen
 1 Netz-Anschluss
 1 SAT-Anschluss
 1 Rauchmelder

Küche 1 Ausschaltung
 1 Herdanschluss
 10 Steckdosen gem. Küchenplan des Bauherrn
 2 Steckdosen separat abgesichert
 1 Rauchmelder

Diele:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung Beleuchtung 1 Ausschaltung Außenbeleuchtung 1 Steckdose 1 Kontrollschalter mit Beleuchtung WC 1 Rauchmelder 1 Wechselschaltung Treppe
Büro DG:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung Beleuchtung 6 Steckdosen 1 Rauchmelder
HWR:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung Beleuchtung 4 Steckdosen 1 Steckdose Waschmaschine 1 Steckdose Trockner
Bad:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Ausschaltung Beleuchtung 1 Ausschaltung Spiegelbeleuchtung 4 Steckdosen 1 Rauchmelder
Schlafen:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Tasterschaltungen Beleuchtung 1 Netz Anschluss 1 SAT-Anschluss 6 Steckdosen 1 Rauchmelder
Kinderzimmer:	<ul style="list-style-type: none"> 1 Tasterschaltungen Beleuchtung 1 Netz Anschluss 1 SAT-Anschluss 6 Steckdosen 1 Rauchmelder

Terrasse: 1 im Wohnzimmer schaltbare Steckdose
1 im Wohnzimmer schaltbarer Lampenanschluss

Bauschuttentsorgung:

Der Bauschutt wird vom Auftragnehmer entsorgt, der auch die Kosten trägt.

Allgemeines:

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o.ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gewährleistung richtet sich nach BGB, 5 Jahre nach Abnahme. Für eingebaute Geräte, Pumpen, Schalt- u. Sicherungselemente sowie aller beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Für die Heizungsanlage muss zur Sicherung der **Gewährleistung** ein **Wartungsvertrag** ab Abnahme der Anlage mit dem Installateur abgeschlossen werden. Ohne Wartungsvertrag beträgt die Gewährleistung der Heizungsanlage 2 Jahre.

Für Eigenleistungen des Bauherrn wird keine Gewährleistung und Haftung übernommen.

Berlin, den

Berlin, den

Auftraggeber 1:

Auftragnehmer:

.....

.....

Auftraggeber 2:

.....