

## **Standard-Bau- und Leistungsbeschreibung -Massivhäuser-**

### **1. Allgemeines**

Es stehen mehrere Haustypen zur Verfügung, die Grundlage für weitere Gespräche mit dem Bauherren bilden. Selbstverständlich ist auch das individuell geplante Massivhaus ohne Mehrkosten möglich.

### **2. Entwurf und Planung**

Die Massivhäuser werden individuell entworfen und geplant. Gemäß den Gegebenheiten Ihres Grundstückes und den Voraussetzungen der dafür geltenden Bauvorschriften wird der Vorentwurf nach Ihren Vorstellungen vom Partnerplaner, einschließlich aller Beratungsgespräche und erforderlicher Nebenarbeiten erstellt.

### **3. Bauantrag**

- 3.1 Nach Erteilung des Auftrages erfolgt die Genehmigungsplanung durch den Planer für das Baugesuch, bestehend aus den Plänen für die Unterkellerung bzw. Bodenplatte, des Erd- und Dachgeschosses, soweit Vertragsbestandteil, einschließlich der Ansichten. Die Unterlagen werden Ihnen in erforderlicher Ausführungszahl zur Abgabe bei der für Sie zuständigen Bauaufsichtsbehörde übergeben.
- 3.2 Sie erhalten die statischen Berechnungen für das Massivhaus in zweifacher Ausfertigung.
- 3.3 Sie erhalten alle für das Bauvorhaben erforderlichen Berechnungen, wie Wohnflächenberechnungen, Berechnung des umbauten Raumes, wenn erforderlich Entwässerungsplan.
- 3.4 Sie erhalten die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100
- 3.5 Der Wärmeschutznachweis ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

### **4. Bauleitung**

Die Bauleitung für alle vom Bauunternehmen zu erbringenden Gewerke und Bauleistungen ist Bestandteil des Festpreises.

## **5. Absteckung, Baustelleneinrichtung, Versicherung**

- 5.1 Die Baureifmachung des Grundstückes ist nicht Bestandteil des Vertrages.  
Die Kosten für eine notwendige amtliche Einmessung der Gebäudeachsen vor Baubeginn trägt der Käufer.
- 5.2 Der Bauherr schließt für die Zeit der Bauphase und ihren Leistungsumfang eine Bauwesenversicherung ab. Es wird empfohlen, weiterhin eine Bauherrenhaftpflicht- und eine Rohbauversicherung abzuschließen. Im Bedarfsfall sind wir bei der Vermittlung eines Spezialversicherers behilflich.

## **6. Die Fundamentplatte**

Die Fundamentplatte wird entsprechend den statischen Erfordernissen erstellt. Sie ist ebenso, wie die hierfür erforderlichen Erdarbeiten, Bestandteil des Festpreises. Baustahl bis 1,2 t sind kalkuliert.  
Umlaufende Streifenfundamente (Frostschürze) und Fundamenterde sind Bestandteil der Leistung.  
Der Erdaushub verbleibt auf dem Grundstück. Eine eventuelle Entsorgung kann übernommen werden. (Mehrpreis)

## **7. Die Außenwände**

- 7.1 Die Außenwände werden aus Porenbeton entsprechend gültiger statischer Erfordernisse und der gültigen Wärmeschutzbestimmungen erstellt.
- 7.2 Wandaufbau (Putzfassade):  
Die Außenwände besitzen folgenden Aufbau:
- 30,0 cm Mauerwerk aus Porenbeton
  - 10 mm Gipsinnenputz oder gleichwertig
  - 10 mm Edelputz für Porenbetonmauerwerk außen, einschließlich farblicher Egalisierung (Anstrich)
  - Tapete oder Fliesen in Eigenleistung des Bauherren auf den Innenwänden

## **8. Die Innenwände**

- 8.1 Innenwände Erdgeschoß  
Die Innenwände werden aus demselben hochwertigen Material wie die Außenwände gefertigt. Je nach statischer Erfordernis beträgt die Wandstärke 100 – 240 mm.  
Bei Verwendung von Porenbetonsteinen erhalten die Innenwände beidseitig 10 mm Gipsputz oder gleichwertiges.
- 8.2 Innenwände Dachgeschoß  
Die Innenwände im Dachgeschoß werden in 100 mm Porenbeton oder auf Wunsch als Trockenbau mit 125 mm Gesamtstärke aus Metallständerwerk und Gipskartonbekleidung erstellt.

## **9. Geschoßdecken**

### **9.1 Decke über Erdgeschoß**

Über das Erdgeschoß wird nach statischer Erfordernis eine Filigrandecke mit Aufbeton verlegt. Die Deckenausführung beim Typ Bungalow erfolgt als abgehängte Decke unter Holzbalken. Zur Wärmedämmung kommt Klemmfilz 035/200 mm zum Einsatz. Tapezierfähige Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion bilden die untere Ansicht.

### **9.2 Decke im Dachgeschoß**

Die Decke und die Dachschrägen im Dachgeschoß werden mit glatter, tapezierfähiger Unterseite aus Gipskarton gefertigt. Die Gipskartonplatten werden auf Unterkonstruktion montiert. Zur Wärmedämmung kommt Klemmfilz 035/200 mm zum Einsatz. Tapezierfähige Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion bilden die untere Ansicht.

Bei Bungalows ausbaufähig: oberer Deckenabschluss durch eine Lage OSB-Platten (max. 25 mm)

Bei Bungalows nicht ausbaufähig: Abbretterung als Laufweg bis 60 cm Breite von Dachbodentreppe bis Dachausstiegfenster.

## **10. Kniestock**

Der Kniestock im Drenpel weist eine maximale Höhe von 75 cm auf (wenn vorhanden).

## **11. Außenfensterbänke**

Die Fenster erhalten außenseitig Fensterbänke aus Granit.

## **12. Innenfensterbänke**

Alle Fenster erhalten eine pflegeleichte Fensterbank aus Juramarmor, Agglomerat bzw. Fliesenbelag im Bad. Die Auswahl der Farbtöne erfolgt nach vorgelegten Mustern nach Wahl des Bauherrn.

### **13. Dachkonstruktion**

#### **13.1**

Für das Satteldach wird eine zimmermannsmäßig abgebundene Dachkonstruktion aus Massivholzbalken oder eine industriell vorgefertigte Nagelplatten-Binderkonstruktion verwandt. Beim Abbund erfolgt die Konstruktion als Pfettendach. Bereits in der Grundkonstruktion werden diese Dächer mit einer Schneelast von mind. 0,75 kN/m<sup>2</sup> ausgelegt. Der Dachüberstand beträgt ab Außenwand (ohne Putz) ca. 25 cm im Ort- und 50 cm im Traufbereich.

Alle Dachüberstände werden folgendermaßen erstellt:

- Gesimskasten unter den Sparren (Sparren sichtbar, gehobelt als Mehrpreis)
- Alle sichtbaren Holzteile erhalten zwei Anstriche mit Holzschutzlasur (braun oder palisander, weiß als Mehrpreis)

#### **13.2**

Für Walmdächer wird eine zimmermannsmäßig abgebundene Dachkonstruktion oder eine industriell vorgefertigte Nagelplatten-Binderkonstruktion verwandt. Der Dachüberstand beträgt ca. 50 cm und wird als Gesimskasten erstellt. Holzschutzlasur wie in Punkt 13.1

### **14. Dachklempnerarbeiten**

Dachrinnen werden aus hochwertigem Titanzinkblech ausgeführt. Fallrohre sowie erforderliche Formteile werden ebenfalls aus Titanzinkblech gefertigt und bis zur Oberkante Gelände geführt. Der Anschluss an die Entwässerung bzw. die Zuführung zur Zisterne ist Sache des Bauherren und nicht im Vertragsumfang enthalten. (auf Wunsch als Zusatz möglich)

### **15. Dachbekleidung / Dacheindeckung**

Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Betondachsteinen der Firma Braas oder gleichwertiger Hersteller.

## 16. Fenster

Die weißen, gemäß neuester Wärmeschutzverordnung bzw. Energieeinsparverordnung mit Wärmeschutzglas 1.1 ausgestatteten Kunststofffenster bestehen aus hochwertigem, stahlarmierten Hohlkammerprofilen. Es werden Fenster System Plus Tec oder gleichwertig verwandt.

Entsprechend der Herstellerkataloge stehen auch andere Farb- und Oberflächenvarianten zur Verfügung (Mehrpreis).

Bis zu einer Breite von 1,35 werden einflügelige Dreh-Kipp-Fenster verwendet. Bei einer Breite ab 1,35 m erfolgt eine Zweiteilung, wobei beide Flügel als Dreh-Kippflügel ausgebildet werden.

Im Wohnzimmer wird eine großzügig dimensionierte, bodentiefe Terrassentür montiert, welche freien Ausblick in den Garten bietet und für natürliche Belichtung sorgt.

Im Bad erhalten die Fenster auf Wunsch strukturiertes, weißes Ornamentglas.

Alle Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge. Die Anzahl und Größe der Fenster ist den Darstellungen der Grundrisse zu entnehmen. Alle Fenster werden mit so genannten „Pilzkopfzapfen“ an den Beschlägen angeboten. Diese zusätzliche mechanische Sicherung gegen Einbruch wird durch die Beratungsstellen der Kriminalpolizei und den Verband der Schadensversicherer empfohlen. Aufsatzrollos (mit Kunststoffpanzer) sowie verschließbare Fensteroliven sind ebenfalls im Grundpreis enthalten.

Eine Dachausstiegs Luke, nicht wärme gedämmt, wird für den Schornsteinfeger, gemäß dessen Forderung, eingesetzt.

2 Stück Dachflächenfenster (z.B. VELUX GGL M 06, 78x118 cm) mit Standard-Eindeckrahmen und Dämmkeil sind für die ausgebauten Dachbereiche im Grundpreis enthalten.

## 17. Haustür

Im Festpreis Ihres Hauses ist eine Hauseingangstür bis zu einem Preis von 1.555,00 EUR incl. Mehrwertsteuer und Montage enthalten. Es werden Türen eines Markenherstellers verwandt. Merkmale sind Aluminium-Rahmen mit Kunststoff-Füllung, Sicherheitsbeschlag mit Profilzylinderschloss, Mehrfachverriegelung, zweifach umlaufende Dichtung, Sicherheits-Isolierverglasung und Bedienerfreundlichkeit.

Ihre Türen wählen Sie bitte selbst aus den vorgelegten Mustern aus.

## **18. Innentüren**

Die Innentüren werden mit echtem Edelholz furnier im Farbton Buche geliefert und in entsprechende Umfassungszargen mit dreiseitiger Profildichtung montiert. Es werden Türen eines Markenherstellers (z. B. WIRUS) verwendet.

Selbstverständlich können Sie aus dem Musterkatalog andere Furnierarten wählen, hierbei sind eventuelle Mehrpreise auszugleichen.

Kalkuliert sind Türen mit Röhrrspaneinlage und Drücker für zusammen 200,00 EUR/Stück.

## **19. Bodenluke**

Es wird eine wärmegeämmte, malerfertige Bodenluke (ca. 100 x 60 cm) mit ausklappbarer Leiter montiert.

## **20. Bodenbeläge**

Fußbodenfliesen in Bad und WC sind bis zu einem Materialpreis von Brutto 20,00 EUR/m<sup>2</sup> im Festpreis enthalten. Eine Fliesenverlegung nach Muster (z.B. diagonal) oder mit Ornamenten ist gegen Mehrpreis möglich.

Die weitere Ausführung von Bodenbelägen erfolgt als Eigenleistung des Bauherren. Textil- oder Laminatbeläge können als Mehrpreis angeboten werden.

## **21. Wandfliesen**

Die Wandfliesen der Bäder werden mit Keramikfliesen gemäß Mustervorlage bis in Türhöhe verflieset. Der Materialpreis der Fliesen liegt bis maximal 20,00 EUR /m<sup>2</sup> (incl. MWSt.). Bade- und Duschwannen werden eingeflieset.

In den Küchenbereichen wird ein Wandspiegel von maximal 3,80 m<sup>2</sup> mit kleinteiligen Mosaikfliesen erstellt. Der Materialpreis der Küchenfliesen beträgt bis maximal 22,00 EUR / m<sup>2</sup> (incl. MWSt.).

Eine Fliesenverlegung nach Muster (z.B. diagonal) oder mit Ornamenten ist grundsätzlich möglich (Mehrpreis).

Bei vorhandenen Dachschrägen werden diese nicht mit Fliesen belegt.

## **22. Maler- und Tapezierarbeiten (Eigenleistung)**

Die Ausführung erfolgt in Eigenleistung des Bauherren, kann aber auch als Mehrpreis angeboten werden.

## **23. Be- und Entwässerung**

Alle erforderlichen Leitungen bestehen aus hochwertigem, gütegeprüftem Kunststoff oder Kupfer. Rohre in Installationswänden werden schallgedämmt. Es werden nur hitzebeständige Werkstoffe verwendet, welche korrosionsgeschützt und gegen aggressive Medien resistent sind. Die Dimensionierung wird auf den entsprechenden Bedarf bzw. auf die anzuschließenden sanitären Einrichtungsgegenstände ausgelegt. Die Warmwasserbereitung für Badezimmer und Küchenbereich ist durch integrierte Warmwasserspeicherung innerhalb der angebotenen Heiztherme vorgesehen. Anderslautende Kundenwünsche werden selbstverständlich berücksichtigt.

Die Grundleitungen unter der Bodenplatte sind bis maximal 1,00 m aus dem Haus einkalkuliert.

Der Anschluss an den Entwässerungsschacht erfolgt in Eigenleistung des Bauherren und ist nicht Vertragsbestandteil.

## **24. Sanitäreinrichtungen**

Es werden Markenfabrikate nach gemeinsam abgestimmten Bauunterlagen installiert. Zur Anwendung kommen grundsätzlich nur Einrichtungsgegenstände 1. Wahl. In der Grundausstattung sind weiße Sanitärobjekte vorgesehen. Passend zu den von Ihnen gewählten Wandfliesen können Sie natürlich auch zwischen mehreren aktuellen Sanitärfarbtönen der vorgelegten Standardpalette wählen, die individuell abzustimmen sind. Je nach ausgesuchter Serie kann es hierbei zu Sonderpreisen kommen.

### **a.) Badezimmer:**

- Acryl-Körperformbadewanne (170 x 75 cm) mit verchromtem Wannenfüll-Brause-Einhebelmischer, Handbrause
- komplette Waschtischanlage aus Porzellan (ca. 65 cm) mit verchromter Einhebelmischbatterie, Röhrensiphon
- komplette WC-Anlage, bestehend aus Tiefspül-WC (Standardausführung) mit Kunststoffsitz und Deckel, Spülkasten mit Wasserspartaste
- hochwertige Duschwanne incl. Duschkabine mit Schiebtür (Sicherheitsglas)
- verchromte Brause-Einhebel-Mischbatterie mit höhenverstellbarer Handbrause

### **b.) WC**

- Waschtischanlage aus Porzellan (max. 65 cm) mit verchromter Einhebelmischbatterie
- Tiefspül-WC mit Kunststoffsitz und Deckel, tiefhängender Spülkasten mit Wasserspartaste

## 25. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den Vorschriften der örtlichen Versorgungsunternehmen bzw. gemäß den einschlägigen Richtlinien ab Zählerschrank als Unterputzinstallation ausgeführt. Als Schalter-Steckdosenprogramm ist ein Standard-Flächenprogramm der Firma Siemens oder gleichwertiges vorgesehen. Der Zählerschrank besteht aus lackiertem Stahlblech und wird an der Wand montiert. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch Sicherungsautomaten. Ein Potentialausgleich für Heizung, Badewannen, Warm- und Kaltwasser sowie Gasleitungen ist ausgeführt. Die einzelnen Bereiche werden wie folgt installiert:

### Wohnzimmer / Essplatz:

- zwei Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- acht Steckdosen
- ein Telefonanschluss

### Küche:

- ein Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- fünf Steckdosen
- ein Herdanschluss
- ein Untertischanschluss
- ein Anschluss für Dunstabzugshaube
- ein Anschluss für Geschirrspüler
- ein Anschluss für Kühlschrank

### Flur / Diele:

- zwei Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- eine Doppelsteckdose

### Hauswirtschaftsraum:

- ein Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- zwei Doppelsteckdosen

### Hauseingang:

- ein Ein/Ausschalter für die Außenbeleuchtung
- Klingelanlage mit Zweiklanggong

### Kinderzimmer:

- ein Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- vier Steckdosen

### Elternschlafzimmer:

- ein Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- fünf Steckdosen

### Diele:

- zwei Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- eine Steckdose

Bad:

- ein Ein/Ausschalter mit Deckenauslass
- zwei Steckdosen
- ein Wandauslass für Spiegelschrank

bei Einliegerwohnung im Obergeschoss erfolgt die Elektroinstallation wie im Erdgeschoss.

## **26. Heizungsanlage**

Ihr Massivhaus wird mit einer modernen, elektronisch gesteuerten und komfortabel zu bedienenden Heizungsanlage ausgestattet. Als Wärmeerzeuger wird eine gasbefeuerte Heiztherme mit witterungsgeführter, programmierbarer Steuerung eingesetzt. Die Heiztherme ist mit einem Warmwasserspeicher kombiniert. Als Heiztherme kommen nur Markengeräte der Firma VISSMANN oder gleichwertige zum Einsatz. Anderslautende Kundenwünsche werden berücksichtigt.

Ihre Räume werden mit formschönen Heizkörpern ausgestattet. Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen.

Die komplette Anlage wird mit Außentemperaturfühlern sowie einer Nachtabsenkung ausgerüstet.

Gegen einen Aufpreis kann das Massivhaus mit einer Fußbodenheizung ausgerüstet werden. Der Einsatz einer Wärmepumpe ist gegen Aufpreis möglich. Auch die Möglichkeit einer elektronischen Fußboden-Speicherheizung ist ausführbar. Für den Bauherren sind diese Varianten interessant, da er sich die Hausanschlusskosten des Gasversorgungsunternehmens spart.

## **27. Geschosstreppe**

Als Treppe zum Dachgeschoss wird eine hochwertige, geländertragende Holztreppe (Holzart: Buche, Modellreihe: Trend o.ä.) eingebaut. Der Bruttopreis beträgt 2.500,00 EUR. Eventuelle Brüstungsgeländer sind gegen Aufpreis möglich.

## **28. Eigenleistungen – Entfall von Leistungen**

Eigenleistungen über die aufgeführten Positionen hinaus und Entfall von Leistungen sind möglich und als Minderleistungen und Abweichungen von der Bau- und Leistungsbeschreibung detailliert zu erfassen und schriftlich zu vereinbaren.

Die Ausführungszeiten der Eigenleistungen des Bauherren sind der Ablaufplanung anzupassen und mit der örtlichen Bauleitung abzustimmen.

Die Firma übernimmt keine Gewähr und keine Überwachungsfunktion für Eigenleistungen. Sonderausstattungen sind mit der Hausbaufirma abzustimmen und schriftlich zu fixieren.

## **29. sonstiges**

Vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung gilt nur für die im Bauwerksvertrag vereinbarten Leistungen. Werden Eigenleistungen erbracht, so entfallen die darauf bezogenen Leistungen (siehe Punkt 28. Eigenleistungen – Entfall von Leistungen).

Das Bauunternehmen behält sich Änderungen bei der Bauausführung und Bauausstattung vor, wenn der Bauwert nicht beeinträchtigt wird, es jedoch dem Baufortschritt dient.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Lieferumfang enthalten.

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen von Vorschriften und Normen bedingt sind oder bei Materiallieferungen durch Lieferantenwechsel, bleiben vorbehalten, solange sie ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind.

## **30. Hinweis**

Alle Bauzeichnungen und Bauunterlagen sind geistiges Eigentum des Verfassers. Das Bauunternehmen übt bis zur endgültigen Übergabe des Hauses das Hausrecht auf der Baustelle aus. Der Bauherr hat das Recht, die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten, um sich vom Bautenstand zu überzeugen und sich über die qualitätsgerechte Ausführung zu informieren. Er hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten.

Das Bauunternehmen darf bis zur endgültigen Übergabe des bezugsfertigen Hauses Besichtigungen mit Bauinteressierten auf der Baustelle vornehmen.

Die Firma ist berechtigt, Fotoaufnahmen des Bauvorhabens für Archiv- und Werbezwecke kostenfrei und ohne besondere Zustimmung des Bauherren durchzuführen und zu veröffentlichen.

### **31. Schlussbemerkung**

Die Bau- und Leistungsbeschreibung endet mit Punkt 31.