

# Bau- und Leistungsbeschreibung

## DHH in Bodenheim

### **1. ERSCHLIESSUNG**

#### **1.1 Öffentliche Erschließung**

Die Kosten der Erschließung und sonstige Anliegerbeiträge gemäß Baugesetzbuch für die Ersterschließung Ihres Hauses sind im Kaufpreis nicht enthalten. Sie sind mit dem Kauf des Grundstücks bezahlt worden.

#### **1.2 Hausanschlüsse**

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas und Wasser sind nicht im Kaufpreis enthalten und müssen vom Bauherrn extra beauftragt werden.

Die Anlagen, die auf dem Kaufgrundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden und die Anschlüsse an den Abwasserkanal sind mit dem Kaufpreis bezahlt.

### **2. BAUNEKENKOSTEN**

#### **2.1 Planungskosten**

Im Leistungsumfang sind die Baugenehmigungsplanung und die Werkplanung im Maßstab 1/50 für den Rohbau, die Statische Berechnung incl. erforderlicher Bewehrungspläne und Positionspläne und der Wärmeschutznachweis (Energiepass) enthalten.

Die Kosten der Rohbauabsteckung sind ebenfalls enthalten. Die Kosten für die Übernahme in die Katasterpläne sind nicht enthalten.

#### **2.2 Versicherungen**

Während der Bauzeit sollten Sie für Ihr Haus eine Bauherren-Haftpflicht Versicherung abschließen.

Ebenso eine Feuerversicherung, die während der Bauphase bis zur Übergabe kostenlos für Sie ist!

#### **2.3 Baustellengemeinkosten**

Im Angebot enthalten sind alle Nebenkosten, wie Baustromkasten, Stromkosten, Baustelleneinrichtung, Baustellen-WC und Baustellenwasser

### 3. BAUWERK

#### 3.1 Erdarbeiten

Freimachen des Baufeldes. Ausheben der Fundamente.

Abfahren der nicht auf dem Gelände benötigten Erdmassen.

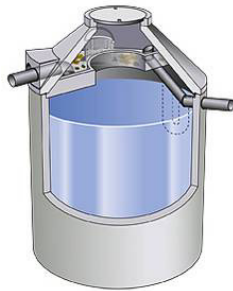
Verdichten des Baugrundes.

Liefern von Schotter der Körnung 0/45 in einer Stärke von bis zu 80 cm als Unterbau für die spätere Bodenplatte.

#### 3.2 Entwässerungsarbeiten

Kanal in PVC-KG-Rohren incl. Aller Formstücke Druckwasserdicht und Rückstausicher.

Hebeanlage für fäkalienfreies Abwasser wird im KG eingebaut.



**Zisterne:**

Zisterne ca. 6,00 m<sup>3</sup> für die Gartenbewässerung.

Die Zisterne erhält eine Tauchpumpe mit Druckschaltung und eine Außenzapfstelle. Die Position dafür legen wir vor Ort gemeinsam fest

#### 3.3 Beton-und Stahlbetonarbeiten

Durchgehende Stahlbeton-Bodenplatte, wasserundurchlässig sowie Decken und ggf. notwendige aussteifende Wände/Stützen aus Stahlbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen und gemäß WU Richtlinie 2003.

Die Unterseite ist glatt, die Fugen werden gespachtelt.

Sämtliche außenliegende Betonbauteile mit Wärmedämmung gem. Wärmebedarfsberechnung.

**KG:** Stahlbetonwände d= 25 cm mit einer Wärmedämmung von 10 cm auf der Außenseite der Betonwände

#### 3.4 Maurerarbeiten



**Außenwände:**

**EG, OG und DG** aus Poroton S 9 Planblock mit 0,09 W/m<sup>2</sup>\*k  
d= 36,5 cm

**Innenwände:**

Ziegel-Planblock d= 17,5cm und Planbauplatte d= 11,5 cm.

### **Haustrennwände:**

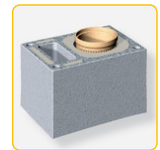
**KG, EG, OG** und **DG** aus großformatigen Kalksand-Vollsteinen KSV d= 24 cm.



### **Kamin:**

Optional wird ein Kamin Typ Schiedel Absolut 18 TL für das Verbrennen von Festbrennstoffen gemäß Planung geliefert und eingebaut.

Die Kosten hierfür würden sich auf € 4.050,00 Netto belaufen.



## **3.5 Abdichtungsarbeiten**

### **Horizontal:**

PE-Folie unter der Stb.-Bodenplatte  
PE-Folie unter- und über der ersten Steinreihe.

### **Vertikal:**

Bitumen-Dickbeschichtung gegen Erdfeuchte und zeitweise drückendem Wasser incl. Gittergewebeeinbindung im Bereich es Erdreiches



## **3.6 Fassade**

Unterputz: Kalkzement-Dämmputz abgerieben  
Oberputz: Scheibenputz, weiß

Der Sockel wird gefilzt und erhält eine Farbe nach Wahl.  
Der Vorbau im EG-Gästezimmer wird anthrazit angelegt.  
Den Farbton legen Sie fest.

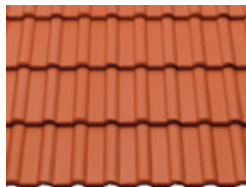
### 3.7 Dach

Satteldach als Holzkonstruktion (kammergetrocknet) nach Maßgabe der statischen Berechnung. Alle Hölzer sind nach den einschlägigen Normen imprägniert und, soweit außen sichtbar, gehobelt und weiß lasiert. Dachüberstand allseitig ca. 50 cm!

#### Dacheindeckung:

Betondachstein in moderner Struktur und Form. Fabrikate Braas oder vergleichbares.

Das Dach wird in anthrazit oder rot auf Konterlattung eingedeckt.



Das Dach erhält eine Sturmverklammerung nach neusten Vorschriften!

#### Dachentwässerung:

Die Dachentwässerung erfolgt durch hochwertige Zink-Falleleitungen mit Revisionsöffnungen und Regenrinnen.

Traufblech und Lüftungsgitter sind ebenfalls aus Zinkblech

#### Dachdämmung:

Sparrenzwischendämmung in voller Sparrenstärke mit mindestens 20 cm Stärke. Darunter bauen wir eine diffusionsdichte PE-Folie, die allseitig dicht an die Wände geklebt wird.

### 3.8 Fenster / Fensterbänke / Rollläden

Fenster in Kunststoff, weiß aus hochwertigen 5-Kammer Hohlprofilen entsprechend den Ansichtszeichnung mit **Wärmeschutzverglasung in 3-fach-Glas u-Wert des Glases =  $0,7 \text{ W / m}^2 \cdot \text{k}$**

Jedes Fenster erhält einen Dreh-Kipp-Flügel.

Die großen Terrassen- oder Balkonfenster sind wahlweise mit einem- oder zwei Drehflügeln ausgestattet.

Die großen Terrassen- oder Balkonfenster sind wahlweise mit zwei Drehflügeln ausgestattet.

**Innenfensterbänke:**

Granit Rosa Beta o.ä. d= 20 mm nach Bemusterung

**Außenbänke:**

Aluminium pulverbeschichtet, weiß mit Schalldämmstreifen

**Rollläden:**

Alle Fenster im **EG**, **OG** und **DG** sind mit Rollläden ausgestattet.

Zur Verwendung kommen Rollladenkasten die **raumseitig geschlossen** sind .

Das heißt, es gibt keinen Deckel mehr innen und somit auch keine Wärme- oder Schallschutz -Schwachstellen.



### 3.9 Eingangstür

**Haustür in Kunststoff, weiß mit Edelstahl-Stoßgriff und feststehendem Seitenteil Mit Glasfüllung.**

Verschiedene Typen, ähnlich wie hier abgebildet und in der Größe wie in den Plänen dargestellt.  
Mit einem feststehenden Glas-Seitenteil.

Die Haustür erhält ein Sicherheits-zylinder mit 3 Schlüsseln.  
Die Türen sind beide mindestens dreifach verriegelbar.



Die Eingangstür hat einen Wert von € 2.500,00 Netto incl. Einbau.  
Bis zu diesem Wert, können Sie auch jede andere Haustür einbauen.

### 3.10 Innentüren

#### **KG, EG, OG und DG:**

Türelemente mit Umfassungszarge und Röhrenspaneinlage mit Laminatoberfläche (Vorteil nahezu kratzfest und unverwüstlich) **nach Ihrer Wahl** in folgenden Dekorarten:

Buche, Ahorn, Weiß



#### **Marken-Türdrückergarnituren in Aluminium**



*Abbildungen ähnlich!*

### 3.11 Innentreppen

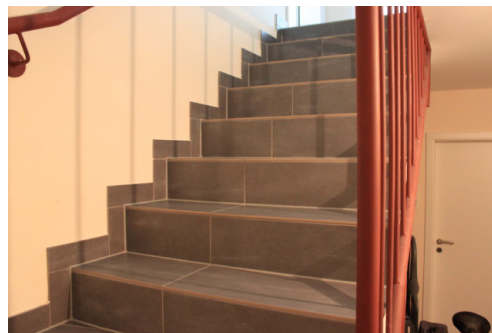
#### **Treppenanlage:**

**KG** bis **DG** als Stahlbetontreppe 2 \* ¼ gewandelt mit einem Geländer aus Stahl- Rundrohr in grundierter Oberfläche auf der Innenseite der Treppe.

#### **Stufen:**

Vom **KG** bis **DG** werden die Stufen gefliest.

Die Fliesen werden mit den übrigen Fliesen gemeinsam ausgesucht.



#### Anmerkung:

Das Geländer ist grundiert und muss bauseits mit den Malerarbeiten noch Gestrichen werden!

## 3.12 Sanitäre Installation

### Entwässerung:

Sämtlicher Entwässerungsleitungen aus hochwertigen PVC-Rohren in verschiedenen Durchmessern mit Rollringdichtung.

Revisionsöffnung im Revisionsschacht vor dem Haus.

### Bewässerung:

Sämtliche Leitungen vom Wasseranschluß aus werden in Kunststoff verlegt.

Wasserfilter vor der Hauptleitung gegen Verschmutzungen der Bewässerung.

Alle Warmwasserleitungen mit Zirkulationsleitungen!

### Wasseranschlüsse:

Wasserhahn auf der Terrasse mit frostsicherer Montage

Wasserhahn Kaltwasser im Keller für die Waschmaschine

Eckventile Kalt- und Warmwasser für den Anschluß der Küchenspüle



Abb. ähnlich

### Ausstattung:

- Gäste-WC:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und Wandeinbau- Spülkasten
  - 1 Sanitärporzellanhandwaschbecken ca. 50 cm mit Einhebelmischer für Kalt und Warmwasser
- Bad OG:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und Wandeinbau-Spülkasten
  - 1 Sanitärporzellanwaschtisch, 65 cm mit Einhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser
  - 1 Einbauwanne 170\*75 cm aus emailliertem Stahlblech, Fabrikat Kaldewei, Bamberger oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie sowie Handbrause
  - 1 Duschwanne als Flachduschtasse ca. 90\*90 cm (ohne Duschtrennung) mit Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause
- Bad DG:**
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und Wandeinbau-Spülkasten
  - 1 Sanitärporzellanwaschtisch, 65 cm mit Einhebel-Mischbatterie für Kalt- und Warmwasser
  - 1 Einbauwanne 170\*75 cm aus emailliertem Stahlblech, Fabrikat Kaldewei, Bamberger oder gleichwertig mit Einhebel-Mischbatterie sowie Handbrause
  - 1 Duschwanne als Flachduschtasse ca. 90\*90 cm (ohne Duschtrennung) mit Einhebelmischbatterie, Brausestange und Handbrause

### Anmerkung:

Es werden Sanitärelemente des Herstellers Diana Plus oder Duravit d-code geliefert und eingebaut!

### 3.13 Heizung

Gas-Brennwerttherme Typ Viessmann Vitodens 200-W mit 2 Solarkollektoren und Warmwasser-Solarspeicher mit 300 Liter Volumen.

Die Räume werden über Unterverteilungskästen angefahren und entsprechend beschriftet.



**EG:**

Fußbodenheizung im gesamten Geschoss ( außer HWR ) mit Raumthermostaten im Wohnzimmer, Küche und Diele

**OG:**

Fußbodenheizung im gesamten Geschoss mit Raumthermostaten im Schlafzimmer, Kinderzimmer, und Bad

**DG:**

Fußbodenheizung im gesamten Geschoss mit Raumthermostaten im Bad und Büro



**Alternative 1:**

Luft-Wärmepumpe Fabr. Viessmann Vitocal 300 A mit allem Zubehör mit entsprechenden Kanälen für eine Innenaufstellung.

Kombi-Gerät auch für die Warmwasseraufbereitung ( 300 Liter).

Die Mehrkosten hierfür würden sich auf € 7.500,00 Netto belaufen.



**Alternative 2:**

Luft-Wärmepumpe Fabr. Viessmann Vitocal 222 S mit allem Zubehör

Mit entsprechenden Kanälen für eine Außenaufstellung.

Sonst wie oben.

Die Mehrkosten hierfür würden sich auf € 4.460,00 Netto belaufen.



### 3.14 Elektroinstallation

Alle Schalter und Steckdosen werden mit dem Programm AS 500 der Firma Jung eingebaut.

Die Ausführung erfolgt gemäß den VDE und den Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens.

Alle Installationen, außer bei den Betonwänden im Keller, werden als Unterputzinstallation ausgeführt.

Montage eines Verteilungsschranks mit Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschalter für das Bad.



#### Steckdosen:

##### **KG:**

Technikraum:	4 Steckdosen
Keller:	2 Steckdosen
Keller 2:	4 Steckdosen

##### **EG:**

Diele:	1 Steckdose
Garderobe:	1 Steckdose
WC:	1 Steckdose
Küche:	8 Steckdosen incl. Küchenabluft 1 Steckdose Drehstrom für Küchenherd
Wohnen:	8 Steckdosen
Essen:	1 Steckdose
Terrasse:	1 Steckdose von Innen schaltbar

##### **OG:**

Kinderzimmer:	4 Steckdosen
Schlafzimmer:	4 Steckdosen
Bad:	2 Steckdosen
Flur:	1 Steckdose
Balkon:	1 Steckdose

##### **DG:**

Büro:	4 Steckdosen
Bad:	2 Steckdosen
Flur:	1 Steckdose
Dachterrasse:	1 Steckdose

## **Schaltungen:**

### **KG:**

Technikraum:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Keller:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Keller 2:	1 Ausschaltung mit zwei Lampenauslässen

### **EG:**

Diele:	1 Ausschaltung für Außenbeleuchtung 1 Ausschaltung mit zwei Lampenauslässen
WC:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Küche:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Wohnen:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Essen:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Treppenhaus:	1 Wechselschaltung mit einem Lampenauslass
Terrasse:	1 Ausschaltung von Innen mit einem Lampenauslass
HWR:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass

### **OG:**

Kinderzimmer:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Schlafzimmer:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Bad:	2 Ausschaltungen mit zwei Lampenauslässen
Treppenhaus:	1 Wechselschaltung mit einem Lampenauslass
Balkon:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass

### **DG:**

Büro:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Bad:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass
Treppenhaus:	1 Wechselschaltung mit einem Lampenauslass
Dachterrasse:	1 Ausschaltung mit einem Lampenauslass

## **TV-Anschlüsse:**

<b>EG:</b>	1 Anschluß im Wohnzimmer
<b>OG:</b>	1 Anschluß im Schlafzimmer und Kinderzimmer
<b>DG:</b>	1 Anschluss im Büro

## **Telefonanschlüsse:**

<b>EG:</b>	1 Anschluß in der Diele oder Wohnzimmer
------------	---

### 3.15 Innenputz

#### Wandflächen:

**KG-Innenwände, EG, OG** und **DG** mit Gipsputz glatt und tapezierfertig.  
WC und Bad mit Kalk-Zement-Putz als Untergrund für die späteren Fliesenarbeiten.

Die Betonflächen der **KG-Außenwände** werden an den Stößen gespachtelt.  
Sie sind somit malerfertig.

#### Deckenflächen:

**KG, EG** und **OG**: Spachtelung der Beton-Deckenstöße tapezierfertig

### 3.16 Trockenbauarbeiten

Eventuell kleinere Schächte oder Installationswände im EG und OG werden mit Rigips verkleidet.

Rigipsverkleidung im DG unter der Sparrenzwischendämmung mit verspachtelten Stößen für das spätere Tapezieren.

### 3.17 Estrich

#### **KG:**

Zementestich auf Wärme-und Trittschalldämmung

#### **EG, OG und DG:**

Anhydritestrich auf bereits verlegter Fußbodenheizung

#### Anmerkung:

Anhydrit ist ein Bindemittel was auf Gipsbasis aufbaut. Es hat den Vorteil gegenüber Zement, das es kaum Ausdehnungen bekommt wenn Wärme eintritt. So benötigt man auch fast keine Dehnungsfugen.

Außerdem ist der Effekt des Aufschüsselns wie beim Zement nicht vorhanden.

### 3.18 Fliesen

- Es werden Fliesen namhafter Hersteller eingebaut.
- Alle Fliesen können Sie selbst in der Ausstellung unseres Fliesenlegers aussuchen.
- Aber auch Fliesen anderer Aussteller besorgen und verlegen wir wie gewünscht.
- Alle Fliesenbeläge sind gerade verlegt und im Bad und WC raumhoch angeboten.
- Die Fliesen haben einen Materialwert von € 30,00 einschl. MWST.

**EG:**

Diele:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
WC:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
Küche:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
Garderobe:	Bodenfliesen mit Fliesensockel
HWR:	Bodenfliesen mit Fliesensockel

**OG:**

Bad:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
Flur:	Bodenfliesen mit Fliesensockel

**DG:**

Bad:	Bodenfliesen und Wandfliesen, raumhoch verlegt
Flur:	Bodenfliesen mit Fliesensockel

Anmerkung:

Falls im Bad oder WC keine raumhohe Verfliesung gewünscht wird, ist hier mit keinem Preisnachlass zu rechnen, da dort dann die Wand nachträglich verputzt werden muß !

**3.19 Anstrich- und Tapezierarbeiten**

Sind hier im Angebot nicht enthalten.  
Können wir Ihnen aber gerne anbieten, falls gewünscht.

**3.20 Bodenbelagsarbeiten**

Sind hier im Angebot nicht enthalten.  
Können wir Ihnen aber gerne anbieten, falls gewünscht.

**3.21 Balkon im OG:**

Der Balkon im **OG** erhält eine Wärmedämmung und eine Flachdach-Abdichtung mit Wandanschluss ans Mauerwerk.  
Die Balkonbrüstung wird als Stahl-Geländer in Rundrohr ausgeführt.  
Sie erhält eine Entwässerungsrinne wie das Dach.  
Der Balkonbelag wird auf Stelzlagern mit Terrassenplatten 40\*40 cm verlegt.

### 3.23 Baureinigung

Die Endreinigung ist nicht im Leistungsumfang vorgesehen. Das Haus wird besenrein sauber übergeben, so dass Sie mit Ihren Eigenleistungen beginnen können.

## 4. Außenanlage

Der vorhandene Boden des Baugebietes wird im Bereich des Gartens einplaniert. Die überschüssige Erde wird geladen und abgefahren. Falls nötig, wird auch Erde für den Garten wieder angefahren.

Darüber hinausgehendes weiteres gärtnerisches Anlegen der Gärten ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Der endgültige Höhenverlauf auf dem Grundstück ergibt sich nach Fertigstellung der Gesamtmaßnahme.

Hinter dem Haus werden auf allen notwendigen Seiten L-Stützwinkel eingebaut um das Grundstück mit 2 Stufen auf Höhe der Terrasse zu bringen. Weithin wird ein umlaufender Perl-Kies-Streifen um das ganze Haus versetzt.

Bestehend aus Tiefbordsteinen 8\*20 cm in Magerbeton ca. 40 cm vom Haus entfernt.

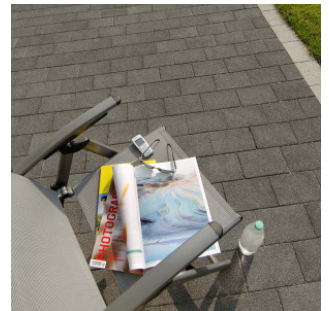
Kiesschüttung aus gewaschenem Kieskorn nach Bemusterung

### 4.1 Hauszugänge und PKW-Stellplätze

Der Eingangsbereich wird für eine spätere Pflasterung geschottert und verdichtet.

Auch die beiden Stellplätze werden geschottert und verdichtet.

Der Eingang und die Garagenzufahrt wird gepflastert ähnlich dem nebenstehenden Bild.



### 4.3 Haustrennwand:

Die Haustrennwand im EG und OG wird jeweils aus Hlz-Steinen gemauert. Sie bekommt einen Beton-Ringanker und eine Zinkblechabdeckung wie gehabt. Die Wände werden mit der gleichen Oberfläche verputzt wie die Fassade.

#### 4.4 Terrasse:

Die Terrasse wird für einen späteren Terrassenbelag geschottert und verdichtet

Die Terrasse wird geschottert und erhält einen Plattenbelag (40\*40 cm) vom Typ Aqua der Fa.Ehl.

Der Belag ist trittsicher, rutschfest und pflegeleicht.

Wahlweise stehen 6 verschiedene Farben zur Auswahl.



Die Kosten der Terrasse ist mit einer Größe von 15,00 m<sup>2</sup> im Angebot enthalten.  
Eventuelle Mehrflächen werden mit € 105,00 / m<sup>2</sup> Netto berechnet.

## 5. Allgemeine Bauausführungen

### **Sonderwünsche:**

Sonderwünsche führen wir gerne für Sie aus, soweit diese technisch möglich sind und behördliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

### **Änderungen:**

Änderungen aufgrund technischer oder behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten. Diese sind im Regelfall für Sie als Käufer nicht wertmindernd und zumutbar. Selbstverständlich sind wir bemüht, mit Ihnen notwendige Änderungen, soweit es sich vom Bauablauf her einrichten lässt, vorher abzustimmen.

### **Maße:**

Die im Exposé und den Plänen angegebenen Maße sind zirka Maße und beziehen sich auf das Rohbaumaß ohne Innenputz.

### **Möblierung:**

In den Plänen eingezeichnete Möblierung ist kein Bestandteil unserer Leistung und sollen nur die Stellmöglichkeiten illustrieren.

### **Kauf nach Baubeginn:**

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn geschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie nicht mit der Ihnen ausgehändigten Baubeschreibung übereinstimmen sollte.

### **Eigenleistungen:**

Weitere Eigenleistungen über die Maler und Tapezierarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten hinaus können Sie mit uns gegen entsprechende Minderung des Kaufpreises vereinbaren.

Beginnen können Sie mit Ihren Eigenleistungen nach erfolgter schriftlicher Abnahme unserer geschuldeten Leistung. Eine Gewährleistung sowie Mitverantwortung und terminliche Bindung seitens der Fa. Grub GmbH & Co KG für Ihre Eigenleistungen entfällt.

Wir empfehlen daher die Leistung der vorangegangenen Handwerker vor Beginn Ihrer Eigenleistungen zu prüfen. Selbstverständlich sind wir bemüht, Ihnen das Haus mängelfrei zu übergeben. Deshalb werden alle Gewerke von uns auf Ihre ordnungsgemäße Ausführung hin überprüft.

Dennoch kann es vorkommen, dass etwas übersehen wird.

Reklamieren Sie daher bitte vor Beginn Ihrer eigenen Arbeiten, falls Sie der Meinung sind, dass die Ausführung nicht fehlerfrei ist.