

## **1. Allgemeines**

Unsere Häuser sollen Ihnen ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Durch den Einsatz bewährter Baustoffe können wir Ihnen garantieren, dass Sie sich in Ihrem Haus wohl fühlen.

Gemäß BGB erhalten Sie auf unsere Arbeit eine Gewährleistung von 5 Jahren.

Für alle eingebauten Materialien gilt die Garantiezeit des Herstellers.

Die Arbeiten werden von den Handwerkern gemäß VOB ausgeführt.

Technische Änderungen bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten. Damit darf jedoch keine

Wertminderung verbunden, die Änderung muss zumutbar und sollte mit dem Auftraggeber abgestimmt sein.

Die Rechnungslegung erfolgt nach Bauabschnitten unter Einhaltung des Zahlungsplanes.

## **2. Bauplanung**

Der komplette Bauantrag wird mit den notwendigen Genehmigungsunterlagen gefertigt.

Dazu gehören: Bauantragsformular, Erhebungsbogen für die Baugenehmigung,

Baubeschreibung nach behördlicher Vorschrift

Aufbereitung des Lageplanes

Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Wohn- und Nutzflächenberechnung

Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl

Statische Berechnungen

Berechnungen Nach der Energieeinsparverordnung

Amtlich bestätigte Lagepläne bzw. Flurkartenauszüge sind vom Bauherrn vorzulegen.

## **3. Baustelleneinrichtung**

Die Baustelle wird vor Aufnahme der eigentlichen Bauarbeiten entsprechend den jeweiligen individuellen Anforderungen vom AN eingerichtet. Dazu gehört auch ein Baustellen-WC. Anfallender Bauschutt wird regelmäßig entsorgt. Der Baustromkasten und der Bauwasseranschluss werden vor unbefugter Nutzung geschützt und verbleiben so lange auf der Baustelle, bis die entsprechenden Hausanschlüsse von den Energieversorgern fertiggestellt sind. Die Bereitstellung derselben erfolgt durch den AG. Die Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser übernimmt der AG.

## **4. Erdarbeiten**

Bei den Erdarbeiten werden ein ebenes, straßenbündiges Gelände mit maximal 30 cm Mutterboden, Bodenklassen 1, 3 oder 4 nach DIN 18300 und ein aufnehmbarer Sohldruck von 150 kN/m<sup>2</sup> angenommen.

Der Mutterboden unter dem Wohnhaus wird ausgehoben und durch ein 30 cm starkes Kiespolster ersetzt.

Im Anschluss werden die Streifenfundamente (Frostschürzen) 30 cm breit und 80cm tief unter den

Außenwänden ausgehoben.

Achtung: Sind entsprechend den vorliegenden Baugrundverhältnissen stärkere Kiesauffüllungen notwendig, werden diese gesondert in Rechnung gestellt.

Mutterboden und Aushubmaterial werden auf dem Grundstück getrennt gelagert.

Restmaterialien des Aushubs verbleiben auf der Baustelle oder werden auf Wunsch gegen gesonderte Vergütung entsorgt.

## **5. Versorgungsleitungen**

Für die Hausanschlüsse Strom, Gas, Wasser werden geeignete Leerrohre bis Durchmesser 100 mm bzw.

Aussparungen eingebaut. Anträge für Gas, Wasser und Strom werden von den jeweils für das Gewerk

beauftragten Fachunternehmen vorbereitet und vom AG bei den Versorgungsunternehmen eingereicht.

Weitere Leerrohre Telefon, Elektrozuführung zur Garage usw. werden auf Wunsch kostenfrei eingebaut (max. 2 Leerrohre).

## 6. Gründung

Das Gebäude erhält eine 20cm starke Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton C 25/30 mit Frostschräge aus Beton C 12/15. Die Bewehrung wird entsprechend der Statik verlegt.

Als Sauberkeitsschicht wird unter der Bodenplatte eine Kunststoffnoppenbahn ausgelegt. Ein verzinktes Bandisen wird als Potentialausgleich fachgerecht eingebaut.

## 7. Abdichtungsarbeiten

Alle Abdichtungen werden gegen Bodenfeuchte gemäß DIN 18195 ausgeführt.

- Abdichtung zwischen Bodenplatte und Mauerwerk mit Bitumenpappe G200DD
- Abdichtung des Sockelmauerwerks gegen das Erdreich mittels Dichtschlämme
- Abdichtung im Mauerwerk mit Mauersperrfolien der Fa. Dörken 0,4mm dick
- Abdichtung unter Estrich Erdgeschoss GEFITAS-Feuchtigkeitssperre PE 3/300

## 8. Außenwände

Das Mauerwerk der Außenwände besteht aus großformatigen Hochlochziegeln.

Erdgeschoss- und Giebelwände bestehen aus 240 mm Hochlochziegeln sowie 10 cm Fassadendämmung mit gewebearmiertem Unterputz und weißem Siliconharzputz der Körnung 3 mm.

Die Drempel im DG dienen zur Aufnahme der Dachlasten und werden massiv aus Stahlbeton hergestellt. Sie erhalten ebenfalls 10 cm Fassadendämmung.

Im sichtbaren Sockelbereich wird ein Buntsteinputz auf 8 cm Sockeldämmung aufgebracht.

## 9. Innenwände

Alle Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen ausgebildet.

Tragende Innenwände weisen eine Dicke von 175 mm bzw. 240 mm auf. Nichttragende Innenwände im EG werden 115 mm dick ausgebildet.

Das Mauerwerk besteht aus großformatigen Hochlochziegeln.

Die Trennwände im Dachgeschoss werden als Gipskarton-Ständerwände in Trockenbauweise schalldämmend hergestellt.

Alle Innenwandflächen in EG u. DG werden glatt verputzt bzw. gespachtelt.

## 10. Schornstein

Die Gasheizung wird im HWR im EG installiert. Zu- und Abluft erfolgen über ein Luft-Abgas-System passend zum gewählten Heizsystem.

Soll im Wohnzimmer ein Kamin aufgestellt werden, wird dafür ein 3-schaliger Schornstein der Fa. SP-Beton gegen Aufpreis eingebaut.

## 11. Fensterbänke

Im Außenbereich werden Granit-Fensterbänke (Rosa-Beta mit Tropfnut) eingebaut.

Die Fenster im Bad und Gäste WC erhalten eine Marmor-Fensterbank, die anderen Fenster im Erd- und Dachgeschoss (außer Dachflächenfenster) erhalten innen Werzalith-Fensterbänke.

Andere Varianten können auf Wunsch des Bauherrn vereinbart werden.

## 12. Decken

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbetondecken (System Filigran) mit unterseitiger Fugenspachtelung eingebaut.

Die Decken im ausgebauten Dachgeschoss bzw. Dachschrägen werden als Gipskartondecken mit

# Bau- und Leistungsbeschreibung nichtunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Müller Massivhaus GmbH

Mineralfaserdämmung 040, Dämmdicke 20cm, entsprechend den wärmedämmtechnischen Erfordernissen einschließlich Dampfsperre ausgebildet.

## 13. Dach

Die Dachkonstruktion besteht aus technisch getrocknetem Nadelholz (KVH). Die Holzquerschnitte ergeben sich aus den statischen Erfordernissen. Alle Holzteile sind nach den gültigen Vorschriften imprägniert.

Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss erhalten ein Kehltriegedach im traditionellen Abbund.

Der Dachüberstand beträgt 60 cm traufseitig und 25 cm giebelseitig. Die Traufschalung wird aus Profilholz hergestellt.

Auf Wunsch und gegen Aufpreis sind Dachflächenfenster und andere Dachüberstände möglich.

Beachten Sie bitte: Holz ist ein Naturprodukt. Es neigt beim Austrocknen zur Rissbildung, was keinen Qualitätsmangel darstellt. Die Tragfähigkeit der Konstruktion wird dadurch nicht beeinträchtigt

## 14. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung besteht aus Konterlattung, Traglattung, Unterspannbahn, Keilbohle und Betondachsteinen in den Farben rot, braun oder anthrazit.

Die Dachentwässerung erfolgt über halbrunde vorgehängte Dachrinnen mit Traufblechen und Fallrohren aus Titanzink. Die Fallrohre werden bis zum Terrain geführt.

Zur Revision eines vorhandenen Schornsteins werden 1 Dachausstiegfenster und 2 Standroste gegen Aufpreis montiert.

## 15. Fenster

Es werden Kunststoff-Fenster und Fenstertüren (Terrasse) bestehend aus 5-Kammer-Profilen des Herstellers VEKA mit Wärmeschutzglas  $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$  in weiß eingebaut.

Alle Fenster sind einbruchhemmend mit Pilzkopfverriegelungen ausgerüstet .

Der Einbau von Rollläden ist bei allen Fenstern im Erdgeschoss enthalten und im Dachgeschoss zusätzlich gegen Aufpreis möglich.

Bis zu einer Breite von 1,26 m sind die Fenster einflügelig, breitere Fenster werden zweiflügelig mit Dreh-Kippflügeln ausgebildet. Terrassentüren sind als Dreh-Kipptüren ausgebildet.

Erker erhalten eine Festverglasung.

Die Montage der Fenster und Fenstertüren erfolgt entsprechend den RAL-Richtlinien.

## 16. Haustür

Die Hauseingangstür wird aus thermischgetrennten Aluminiumprofilen, Farbe weiß, hergestellt.

Das Türelement erhält eine Türfüllung der Fa. Rodenberg oder gleichwertig (geplanter Preis der Türfüllung 560,- €), eine Drückergarnitur für ca. € 60,-- sowie eine Mehrfachverriegelung.

## 17. Innentüren

Im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss werden holzfurnierte Türen in Buche einschließlich passendem Futter in den Größen 0,88 x 2,01 m und 0,76 m x 2,01 m eingebaut. Die Türen haben eine dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Türklinken aus Messing (ca. € 15,--) und sind als glattes Vollblatt ausgebildet.

Die Anzahl der Türen entspricht der Darstellung in den Grundrissen.

## 18. Treppe

Die Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss wird als freitragende Bolzentreppe aus gedämpfter Buche mit Treppen- und Brüstungsgeländer eingebaut.

Alternativ können andere Holzarten gegen Aufpreis gewählt werden.

# Bau- und Leistungsbeschreibung nichtunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Müller Massivhaus GmbH

Zum Spitzboden wird eine wärmedämmte Einschubtreppe montiert.

## 19. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt mit dem Hausanschlusskasten gemäß den VDE-Vorschriften. Der Zählerschrank besteht aus lackiertem Stahlblech und wird an der Wand montiert. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch Sicherungsautomaten. Potentialausgleich und FI-Schutzschalter werden fachgerecht eingebaut.

Zum Einbau gelangen weiße oder cremeweiße Schalter und Steckdosen der Firmen Mertens, Legrand oder gleichwertig.

Die Anordnung der Schalter und Steckdosen wird vom Bauherrn festgelegt.

Heizung

Komplette elektroseitige Installation der Heizungsanlage.

Ausstattung:

Wohnzimmer

2 Ausschaltungen als Wand- oder Deckenanschluss

5 Steckdosen

Schlafzimmer

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

5 Steckdosen

Küche

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

4 Steckdosen

1 Herdanschluss 380 V

1 Waschmaschinenanschluss (wahlweise Bad oder HWR)

1 Steckdose für Geschirrspüler

Bad

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

2 Steckdosen

HWR/Gäste WC

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

1 Steckdose

Flur/Diele

2 Wechselschaltungen als Wand- oder Deckenanschluss

je 1 Steckdose

Hauseingang

1 Wandauslaß

1 Klingelanlage mit Gong

Sonstige Räume

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

2 Steckdosen im Raum

1 Steckdose unter dem Schalter

Terrasse

1 Ausschaltung als Wandanschluss

1 Steckdose von innen schaltbar

1 Anschluss für Telefon und TV werden in einem Raum Ihrer Wahl verlegt.

Im Spitzboden ist eine Beleuchtung vorgesehen.

## 20. Be- und Entwässerung

Alle erforderlichen Entwässerungsleitungen bestehen aus hochwertigem Kunststoff.

Die Grundleitungen werden unterhalb der Bodenplatte verlegt und bis zur Außenkante des Fundamentes geführt und über Dach entlüftet.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupfer- oder PE-Rohr und führen vom Wasserzähler bzw. Warmwasserbereiter bis an alle Objekte. Für die Be- und Entwässerung einer Küchenspüle und eines Geschirrspülautomaten werden Anschlüsse verlegt. Die Installation des Waschmaschinenanschlusses erfolgt im Hauswirtschaftsraum. Um einen Schaden durch zu großen Wasserdruck zu vermeiden, wird ein Druckminderer mit Filter eingebaut.

Der Anschluss der Entwässerungsleitungen vom Haus zum Kanal ist nicht Bestandteil des Vertrages.

## 21. Sanitäreinrichtungen

Im Standard werden weiße Marken sanitärobjecte eingebaut.

Badezimmer:

1 Waschtischanlage mit verchromter Einhebelmischbatterie,

1 komplette Badewannenanlage 0,75 x 1,70 m mit verchromter Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischbatterie

1 komplette Toilettenanlage Wand-WC einschließlich WC-Sitz mit Deckel

1 Duschwanne mit Trägerelement und Duschtrennung

aus Aluminium mit Verglasung aus transparentem Acryl mit Tropfendesing

Gäste-WC (wenn vorhanden):

1 komplette Toilettenanlage Wand-WC einschließlich WC-Sitz mit Deckel

1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie

Die Duschanlage kann je nach Ausführung auch im Gäste-WC eingebaut werden.

Im Bereich des Hausanschlussraumes wird eine Außenzapfstelle montiert.

## 22. Heizungsanlage

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Brennwertheiztherme der Fa. Vaillant, die Warmwasseraufbereitung über eine Solaranlage mit 300 l Warmwasserspeicher bzw. über die Heiztherme, wenn nicht genügend Sonnenenergie zur Verfügung steht.

Die Installation vom Gaszähler zur Therme ist im Preis enthalten. Ebenfalls enthalten sind alle erforderlichen Sicherheitsarmaturen und ein dazugehöriges Membrandruckausdehnungsgefäß sowie die Kondensatleitung.

Die Vorlauftemperatur wird über Außenfühler energiesparend geregelt.

Die erforderliche Leistung wird durch Wärmeberechnung ermittelt.

Die Heizkörper im EG und DG werden als weiße einbrennlackierte Plattenheizkörper möglichst unter den Fenstern angebracht. Ihre Größe richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Zur raumindividuellen Regelung und zur Senkung der Energiekosten werden die Plattenheizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet.

Badheizkörper sowie Fußbodenheizungen sind gegen Aufpreis möglich.

Flüssiggasbehälter, Hausanschlüsse einschließlich Zuleitungen von öffentlichen Netzen werden vom Bauherrn geliefert.

## 23. Fliesen

Die zum Einbau kommenden Fliesen sind nach Farbe und Muster vom Bauherrn frei wählbar.

Der kalkulierte Materialpreis beträgt 15,00 €/m<sup>2</sup>.

In der Küche ist ein Fliesenspiegel von 3,00 m<sup>2</sup> im Bereich der Küchenzeile vorgesehen.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss und das Bad im Dachgeschoss erhalten Fliesen raumhoch an den senkrechten Wänden sowie auf den Fußböden.

Die Fußböden werden zementgrau, die Wandfliesen weiß ausgefugt.

Siliconfugen sind wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **24. Estrich**

Die Räume im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen ca. 4,5 cm starken Zementestrich auf Dämmung und Folie (schwimmender Estrich).

Die Wärmedämmung im Erdgeschoss beträgt 10 cm. Im Dachgeschoss ist Trittschalldämmung in einer Stärke von 3 cm vorgesehen.

An allen Wänden wird zur Vermeidung von unzulässigen Spannungen im Estrich ein Randdämmstreifen verlegt.

## **25. Bodenbeläge**

Die Lieferung und Verlegung von Bodenbelägen, außer der ausgewiesenen Bodenfliesen, ist nicht im Preis enthalten. Auf Wunsch vermitteln wir Ihnen gern entsprechende Fachfirmen.

## **26. Malerarbeiten**

Die Lieferung und Verarbeitung von Farben, Tapeten und dergleichen sind im Angebot nicht enthalten. Auf Wunsch können wir Ihnen auch hier gern die entsprechenden Fachfirmen vermitteln.

## **27. Bauherrenleistung**

Vom Bauherrn sind für die Erstellung der Bauantragsunterlagen und vor Beginn der Bauausführung folgende Leistungen zu erbringen bzw. zu veranlassen:

- Beschaffung des amtlichen Lageplanes M 1:500
- Angaben über die Festlegungen im Bebauungsplan, die Lage und Beschaffenheit des Baugrundstückes, die Nachbarbebauung sowie die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elt)
- Beibringen eines Bodengutachtens, wenn dies erforderlich ist
- Gebäudeeinemessung durch ein Vermessungsbüro, wenn dies notwendig ist
- Bereitstellung eines Baugrundstückes, das von schweren Baufahrzeugen bis zur Baugrube befahren werden kann
- Bereitstellung ausreichender Lagermöglichkeiten für Baumaterial und Aushubmassen auf dem Baugrundstück.
- Eventuelle Rodungen und Abrisse sind vor Baubeginn durchzuführen.
- Beibringen der Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschlüsse
- Bereitstellung von Baustrom (220/380) und Bauwasser vor Baubeginn.

Dem Bauherrn obliegt der Abschluss einer Feuer- und Haftpflichtversicherung.

Die Bauleistungsversicherung wird von der Müller Massivhaus GmbH abgeschlossen.

## **28. Sonderleistungen der Baufirma**

Sonderleistungen sind Leistungen, die nicht in der vorliegenden Baubeschreibung erfasst sind bzw. als solche ausgewiesen wurden.

Sie sind jederzeit möglich, bedürfen jedoch der schriftlichen Vereinbarung. Bei der Festlegung Ihrer Sonderleistungen stehen wir Ihnen gern beratend zur Seite.

## **29. Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind jederzeit möglich.

Art und Umfang der Eigenleistungen sind schriftlich zu vereinbaren.

## **30. Schlussbemerkungen**

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Vertragsbestandteil.

## Bau- und Leistungsbeschreibung nichtunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss Müller Massivhaus GmbH

Sie dienen als Nachweis der Stellflächen.

Der Bauherr hat sich mit seinen Eigenleistungen in den Bauzeitenplan einzuordnen.

Während der Phase der Bauaustrocknung ist für eine ausreichende Lüftung zu sorgen, da unter ungünstigen Umständen Kondenswasserbildung auftreten könnte.

Spannungsrisse des Baukörpers, die sich zwischen unterschiedlichen Materialien wie z.B. Gipskartonwänden und Mauerwerk während der Austrocknungsphase bilden können, stellen keinen Mangel dar.