

## 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 zur Energieeinsparverordnung
- Energiepass

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 eine Mobiltoilette. 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 fertig gestellt 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 Frostschrütze aus Beton C 12/15. Die Bewehrung wird entsprechend der Statik verlegt.

Als Sauberkeitsschicht wird unter der Bodenplatte eine Kunststoffnoppennbahn ausgelegt. Ein verzinktes Bändeisen 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 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 12 cm Fassadendämmung mit gewebearmiertem Unterputz und weißem Siliconharzputz der Körnung 3 mm.

Die Drenpel im DG dienen zur Aufnahme der Dachlasten und werden massiv aus Stahlbeton hergestellt. Sie erhalten ebenfalls 12 cm Fassadendämmung.

Im sichtbaren Sockelbereich wird ein Buntsteinputz auf 10 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 Innenfensterbänke bestehen aus Marmor (Jura Gelb). Dachflächenfenster erhalten keine 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 Mineralfaserdämmung WLG 035, Dämmdicke 24 cm, 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 Kehltriegdach 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. Alternativ ist die Verwendung von Tondachziegeln gegen Aufpreis möglich.

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 und Dachgeschoß enthalten. 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 RAL-Montage der Fenster und Fenstertüren erfolgt entsprechend den Empfehlungen des Instituts für Fenstertechnik Rosenheim, durch Ausschäumen der Zwischenräume zwischen Mauerwerk und Fensterrahmen mit PU-Schaum.

### **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**

Es werden holzfurnierte Türen in Buche oder Türen mit hochwertiger CePal-Beschichtung einschließlich passendem Futter und Röhrenspanstegeinlage 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, Edelstahlrückergarnituren (ca. € 25,-) 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 gewachste Buchenholztreppe mit entsprechendem Geländer eingebaut.

Alternativ können andere Holzarten gegen Aufpreis gewählt werden.

Zum Spitzboden wird eine wärme gedämmte Einschubtreppe montiert.

## 19. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation beginnt mit dem Zählerschrank 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

6 Steckdosen

#### Schlafzimmer

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

5 Steckdosen

#### Kinderzimmer

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

3 Steckdosen

#### Küche

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

8 Steckdosen

1 Herdanschluss 380 V

#### Bad

1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss

2 Steckdosen

1 Waschmaschinenanschluss (wahlweise auch in Küche oder HWR)

#### HWR/Gäste-WC/Abstellräume/Ankleide

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 x Anschluss für Telefon und 3 x TV werden in einem Raum Ihrer Wahl verlegt.

Im Dachboden 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 (jeweils im HWR gelegen) bis an alle Objekte. Für die Be- und Entwässerung einer Küchenspüle und eines Geschirrspülautomaten werden Anschlüsse verlegt. Die Installation des Waschmaschinenanschlusses erfolgt im Hauswirtschaftsraum, Küche oder Bad. 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 sanitäre Objekte 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 Tropfendesign  
(alternativ kann die Dusche auch in das Gäste-WC verlegt werden)

Gäste-WC (wenn vorhanden):

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

1 Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie

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.

Für die Verteilung der Heizwärme ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Ihre Parameter richten sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Zur raumindividuellen Regelung und zur Senkung der Energiekosten werden alle Heizkreise mit Raumthermostaten versehen.

Badheizkörper 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, Muster und Format in den Größen 25/33, 20/40, sowie 25/40 im Wandbereich und 25/25, 30/30, 45/45, sowie 30/60 im Bodenbereich vom Bauherrn frei wählbar.

Der kalkulierte Materialpreis beträgt 20,00 €/m<sup>2</sup>.

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

Das Bad und ggf. das Gäste-WC erhält Fliesen raumhoch an den Wänden sowie auf dem Fußboden.

Die Fußböden werden zement- oder sandgrau, die Wandfliesen weiß oder silbergrau ausgefugt.

Siliconfugen sind wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung.

## **24. Estrich**

Die Räume im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen ca. 6,5 cm starken Zementestrich auf Dämmung, Fußbodenheizung und Folie (Heizestrich).

Die Wärmedämmung im Erdgeschoss beträgt 8 cm, WLG 035. 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
  - Gebäudeeinmessung 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 (220/380V, 32A-Absicherung) und Bauwasser vor Baubeginn.
  - Streichen der Verkleidung des Dachüberstandes (kann alternativ auch beauftragt werden)
- Dem Bauherrn obliegt der Abschluss einer Feuer- und Haftpflichtversicherung.

Die Bauleistungsversicherung zum Vertragsumfang 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.  
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.