

**1. Erdarbeiten:**

Abtragen des Oberbodens im Bereich des Baukörpers und lagern auf dem Grundstück. Auftragen und Grobplanierung des vorhandenen Oberbodens. Aushub und Verfüllung der Baugrube, Fundamente und Rohrgräben incl. Abtransport des überschüssigen Materials.

**2. Gründung:**

Bei Ausführung eines Kellers wird die Bodenplatte als tragfähige Platte in WU-Beton ausgeführt.

Bei Ausführung ohne Keller kommt eine Bodenplatte mit Streifenfundamenten nach statischen Erfordernissen zur Ausführung.

**3. Außenwände:**

Kellergeschoss (optional):

Kellerwände nach statischer Erfordernis aus WU-Beton, schalungsglatt.

Es werden Fertigteil-Lichtschächte aus Kunststoff mit verzinktem Streckmetallrost eingebaut. Kellerraumfenster: Fertigteil-Leibungsrahmen aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Im Keller nur Kellervorraumumfassungswände in Porenbeton, treppenseitig tapezierfähig verputzt.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

Es kommt eine Putzfassade zur Ausführung: Ab Oberkante Keller bzw. Fundamentplatte als Kalksandsteinplanelemente (KSPE) mit Vollwärmeschutzsystem nach Energiesparverordnung, mit Strukturputz (System STO oder gleichwertig) und Anstrich nach Farbkonzept des Architekten

Haustrennwände KG bis DG:

Trennung der nebeneinanderliegenden Häuser durch zweischalige Giebelwände nach statischer Erfordernis, mit zwischenliegender Dämmung.

Alternativ gegen Aufpreis:

Zur Verbesserung des Wärmeschutzes kann die Ausführung des Mauerwerkes für die vertraglich massiv gemauerten Außenwände (gilt nicht für Keller), in Porenbetonsteinen erfolgen.

Eine Balkonanlage einschließlich Treppe kann gegen Mehrkosten eingeplant werden.

**4. Innenwände**

Tragende Wände, sofern statisch erforderlich, werden aus Kalksandstein oder Beton, Oberfläche tapezierfähig ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden aus Vollgips, tapezierfähig verspachtelt.

**5. Decken:**

Erdgeschossdecke und Obergeschossdecke als Stahlbetondecke (Fertigteildecke oder geschüttete Betondecke nach Wahl des Unternehmers), mit tapezierfähiger Oberfläche.

- 6. Dachkonstruktion:**  
Das Dach wird als Zimmermannskonstruktion nach statischer und konstruktiver Erfordernis errichtet. Die Dachkonstruktion besteht aus Nadelholz der Güteklasse II, Sortierklasse S10. Die Gestaltung der Trauf- und Ortgangüberstände erfolgt nach separater Detailplanung entsprechend der Gebäudestellung als Witterungsschutz mit gehobelter Bretterschalung aus Nadelholz mit gefasten Kanten und Oberflächenbeschichtung.
- 7. Dachdeckung + Klempnerarbeiten:**  
Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen nach Bemusterung, Farbe nach Gestaltungskonzept, einschließlich aller erforderlichen Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung. Die Dacheindeckung wird auf Konterlattung mit diffusionsoffener Unterspannbahn verlegt.  
Regenrinne und Fallrohre werden als halbrunde, vorgehängte Rinnen einschl. aller erforderlichen Formstücke aus Titanzinkblech installiert, inkl. Anschluss an die Entwässerungsleitungen.
- 8. Treppe:**  
Es wird eine offene Stahlharfentreppe mit versiegelten, funierten Buche-Holztrittstufen, Holzhandlauf und Stahlgeländer eingebaut. Alternativ kann gegen Mehrpreis andere Holzarten eingebaut werden.
- 9. Fensterelemente:**  
Die Fenster bestehen aus witterungsbeständigen und schlagfesten Kunststoff-Profilen, in der Farbe weiß. Eingebaut werden verdeckt liegende Ein-Hand-Beschläge mit sichtbaren Bändern. Alle Fenster mit umlaufender Lippendichtung und Isolierverglasung nach Wärmeschutznachweis. Sonder- und Dachflächenverglasungen können auf Wunsch gegen Aufpreis eingebaut werden. Die Fensteraufteilung und Ausrichtung der Öffnungsflügel ist durch die Objektplanung festgelegt.  
Dachflächenfenster werden, sofern vorhanden, Natur, als Holzrahmenfenster (VELUX oder gleichwertig) ausgeführt.  
Der Einbau von Luftzwischenraumsprossen oder Sonderverglasungen (z.B. Sicherheitsglas, Schallschutzglas etc.) ist gegen Aufpreis möglich.
- 10. Rollläden:**  
Alle senkrechten Fensterelemente im Erdgeschoss erhalten Kunststoffrollläden.
- 11. Hauseingangstüranlage:**  
Es wird eine Eingangstüranlage mit verglastem Seitenteil und Oberlicht aus Kunststoff eingebaut. Die Türanlage erhält eine Türgriffstange aus Edelstahl, eine Drückergarnitur, eine 3-Punkt-Verriegelung, sowie stabile Türbänder und ein Profilzylinderschloss.
- 12. Innen und Außensimse:**  
Fenster mit massiver Brüstung erhalten eine Außenfensterbank aus Aluminium, weiß beschichtet. Bodentiefe Fenster im Bereich der Terrasse werden mit Sockelblech ausgeführt.  
Fenster mit massiver Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus Natur- oder Werkstein laut Musterkollektion. Im Bereich von Fliesen werden die Fensterbänke gefliest.

- 13. Estricharbeiten:**  
Keller: Estrich auf Trennlage  
Erd- und Obergeschoss: Schwimmender Estrich  
Im Dachgeschoss wird die Dämmung lose nach Wärmeschutznachweis auf die Rohdecke verlegt. Es wird ein Wartungssteg zur Heizungstechnik verlegt.
- 14. Fliesenarbeiten:**  
Fliesen nach Mustervorlage, Listenverkaufspreis der Fliesen 15,50 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt., Fugenfarbe zementgrau. Bodenfliesen im Format 30 x 30 cm, Wandfliesen im Format 15 x 20 cm.  
Diele, Abstellraum und Küche: Boden gefliest einschließlich passendem Fliesensockel und Fliesenspiegel ca. 3 m<sup>2</sup>  
Bad: Boden gefliest, Wand umlaufend bis ca. 2,0 m gefliest.  
Gäste WC: Boden gefliest, Vorwandinstallation am WC gefliest, Fliesenspiegel im Bereich Waschbecken ca. 1,0 m breit und 1,5 m hoch.  
Sonderverlegungen und Zusatzverlegungen sind gegen Mehrpreis einzubauen.
- 15. Textile Bodenbeläge:**  
Oberbodenbeläge gehören nicht zum Leistungsumfang.
- 16. Anstrich- und Tapezierarbeiten:**  
Innen:  
Es werden keine Anstrich- und Tapezierarbeiten ausgeführt.  
Außen:  
Trauf- und Ortgangblenden werden mit einem Anstrich passend zum Gestaltungskonzept versehen
- 17. Innentüren:**  
Die Türen und Türfutter mit Dekorbeschichtung in Buche Natur. Drückergarnitur (nach Bemusterung) und Rosetten. Die Windfangtür wird mit Glasausschnitt ausgeführt.
- 18. Heizungsinstallation:**  
Eine Gastherme modernsten Standards der Fa. VISSMANN oder gleichwertig. Diese wird betriebsfertig im Spitzboden eingebaut.  
Die Warmwasserbereitung über Gastherme nur im Bad (1. OG).  
Es werden endlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen eingebaut. Die Positionierung der Heizkörper entspricht der Berechnung des Heizungsinstallateurs.  
In Abstellräumen und anderen Nutzräumen wird kein Heizkörper installiert.
- 19. Sanitäre Ausstattung:**  
Badausstattung:  
1 emaillierte, Badewanne, Ab- und Überlauf, verchromten Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischer der Fa. IDEAL-Standard, einer Handbrause mit Schlauch und einem Wannengriff.  
1 Waschtisch aus Sanitär-Porzellan Fa. Keramag „Allia“ oder gleichwertig, ca. 60 cm groß, mit verchromtem Einhebelmischer. Badausstattung wie Handtuchhalter Seifenspender Spiegel etc gehören nicht zur Ausstattung.  
1 WC-Anlage mit Spülkasten und Wasserreduziereinrichtung.  
Gäste WC:  
1 WC-Anlage mit Spülkasten und Wasserreduziereinrichtung.  
1 Waschtisch als Handwaschbecken aus Sanitär-Porzellan ca. 45 cm groß, mit verchromtem Einhebelmischer.  
Badausstattung wie Handtuchhalter Seifenspender Spiegel etc. gehören nicht zur Ausstattung.

Die Wasserinstallationen erfolgt Unterputz bzw. in den Installationsschächten. Die Verlegung der Rohrleitungen in der Küche und im Keller Aufputz.

Es wird ein Kaltwasseranschluss für Waschmaschine im KG eingebaut und im Bad, 1. OG.

Die Warmwasserversorgung wird über die Heizung durch Gastherme gewährleistet.

Die sanitären Gegenstände werden in weiß geliefert. Die in den Zeichnungen dargestellten Sanitärobjekte stellen den Standort der Gegenstände dar. Veränderungen des Standortes sind gegen Aufpreis möglich.

Warmwasserversorgung in der Küche durch 5-Liter Untertischgerät.

Warmwasserversorgung im Gäste-WC über 5-Liter Untertischgerät als Sonderwunsch möglich.

## **20. Elektroinstallation:**

Es erfolgt eine Installation nach VDE-Vorschriften.

Zum Leistungsumfang gehört eine Klingelanlage komplett mit Klingeldrucker und Zweiklang-Gong.

Es wird ein Telefon- und Antennenleerrohr mit Zugdraht (ohne Verkabelung) verlegt.

Elektroinstallation innen:

Kellerraum

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

1 Einfachsteckdose

1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Kellerflur:

Deckenauslass in Wechselschaltung KG/EG

Küche:

(Anschluss der Küchengeräte durch Erwerber)

1 Deckenauslass ,mit Ausschaltung

1 Doppelsteckdose über der Arbeitsplatte

1 Einfachsteckdose für Spülmaschine

1 Einfachsteckdose für Kühlschrank

1 Einfachsteckdose für Umlufthaube

1 Herdanschlussdose

Diele und Flur:

Je 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

1 Steckdose

Wohnen / Essen:

2 Deckenauslässe mit Ausschaltung

2 Doppelsteckdosen

1 Einfachsteckdose

1 Telefondose mit Leerrohr

1 Antennendose mit Leerrohr

Gäste WC:

1 Wandauslass mit Ausschaltung

Eltern:

1 Deckenauslass, mit Ausschaltung

3 Einfachsteckdosen

Kind-/ Arbeitszimmer:

1 Deckenauslass, mit Ausschaltung

2 Einfachsteckdosen

Bad:

1 Deckenauslass, mit Ausschaltung

1 Wandauslass über Waschtisch

1 Doppelsteckdose im Waschtischbereich mit Deckel

Dachgeschoss:

1 Zuleitung für späteren Ausbau

Hauseingangstür:

1 Deckenauslass mit Ausschaltung

- 21. Hausanschlüsse:**  
In Absprache mit den Versorgungsunternehmen, werden die Hausanschlüsse konzentriert im straßenseitigen Bereich des Gebäudes bzw. an zentraler Stelle der Hausgruppe angeordnet.  
Die Kosten für die Hausanschlüsse sind durch den Erwerber zu tragen (Baukostenzuschüsse, Erstellung sowie öffentliche Gebühren.)  
Ver- und Entsorgungsleitungen werden verlegt, Anschlüsse an das öffentliche Netz werden durch uns ausgeführt.
- 22. Außenanlagen:**  
Die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen ist eine sehr individuelle und persönliche Aufgabe. Daher ist im Leistungsumfang eine Grundausstattung wie folgt enthalten:  
Hauszugang und Stellplatz einschl. Einfahrt aus versickerungsfähigem Pflaster.  
Geländegrobplanung mit vorhandenem Oberboden.  
Bei Höhenunterschieden zu den Nachbargrundstücken, Fußwegen und Straßen nach Fertigstellung der Außenanlagen bzw. Verteilung des Oberbodens, werden diese durch Böschungen abgefangen. Eventuell fehlender Boden muss durch den Erwerber bezahlt werden.
- 23. Sonderwünsche:**  
Eine Carportanlage ist gegen Aufpreis lieferbar.  
Die in der Baubeschreibung aufgeführten, individuellen Sonderwunschköglichkeiten sind nur nach dem jeweiligen Stand des Baufortschritts möglich.  
Sonderwünsche werden schriftlich zwischen Erwerber und Unternehmer vereinbart.  
Diese Vereinbarung ist Grundlage für die Abrechnung der Sonderwünsche.
- 24. Ausbaufähiges Dachgeschoss:**  
Versorgungsleitungen werden bis Oberkante OG Decke verlegt, um den späteren Ausbau zu erleichtern. In die Decke wird bereits das benötigte Treppenloch für die Dachgeschosstreppe eingebaut. In diese vorgesehene Öffnung wird eine wärmedämmte Einschubtreppe für das Erreichen des Dachraumes eingebaut. Es wird eine nicht begehbare Wärmedämmung gemäß EnEV auf der Decke verlegt.  
Statt einer Einschubtreppe kann gegen Mehrleistung eine Wohnraumtreppe eingebaut werden (nur in Verbindung mit Sonderwunsch Dachgeschossausbau).  
Dachflächenfenster können gegen Mehrkosten eingebaut werden.  
Der Innenausbau des Dachraumes gehört nicht zum Leistungsumfang.
- 25. Haftungsvorbehalt:**  
Alle Maße sind ca. Maße nach gegenwärtigem Planungsstand. Die Flächen der einzelnen Räume sind in der Flächenzusammenstellung zu entnehmen. Die tatsächlichen Flächenmaße können bis +/- 3% abweichen.  
Änderungen in Plänen, Baubeschreibung und Ausführung aus technischen, architektonischen, wirtschaftlichen Gründen bzw. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt insbesondere, soweit aus technischen Gründen oder aufgrund behördlicher Auflagen oder soweit zur vertragsgerechten Leistungserbringung notwendige Materialien ohne Verschulden des Auftragnehmers nicht verfügbar sind. Dem Unternehmer ist in diesen Fällen vorbehalten, Alternativmaterialien –gleichwertig oder besser- zu verwenden, soweit dies dem Bauherrn zumutbar ist und damit keine Wertminderung verbunden ist.  
Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.  
Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die Baubeschreibung maßgebend.

**26. Leistungsabgrenzung:**

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Standardausführung. Die in den Zeichnungen eingetragenen Einrichtungsgegenstände, zusätzlichen Stellplätze/Garagen, Grenzwände, sowie die Bepflanzung auf den Hausgrundstücken gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen.

Da die abschließende katasteramtliche Gebäudeeinmessung lange nach Eigentumsumschreibung erfolgen kann, ist diese in der Standardleistung nicht enthalten. TV-Kabelanschluss und Telefonanschluss sind vom Erwerber selbst zu beantragen.

Bei rechtzeitiger Anmeldung können komplette Gewerke in Absprache in Eigenleistung erstellt und aus dem Vertrag herausgenommen werden. Diese Eigenleistungen obliegen dann nicht mehr der Bauleitung. Der Bauherr hat sich bei den Eigenleistungen in die Bauzeitplanung des Unternehmers einzuordnen.

**27. Sonstiges:**

Baustellenbesuche sind aus versicherungstechnischen Gründen nur nach vorhergehender Terminabsprache und in Begleitung seitens Bauleiter/Polier unter Einhaltung der nötigen Sicherheitsbestimmungen, wie zum Beispiel Sicherheitsschuhe, Helm etc., möglich.