



## Bau- und Leistungsbeschreibung

### Vorbemerkung

Das für die Bebauung zur Verfügung gestellte Grundstück muss so beschaffen sein, dass die erforderlichen Bauarbeiten ungehindert ausgeführt werden können.

Das Grundstück muss frei von Baum-, Schutt- und Objektbestand sein. Es muss sich an einer Straße / Baustraße befinden, die mit schweren Baufahrzeugen befahren werden kann.

Alle Leistungen basieren auf den jeweils gültigen DIN-Bestimmungen, den fachspezifischen Festlegungen der einzelnen Gewerke, den Verarbeitungsvorschriften der Hersteller, den Festlegungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen, sowie den Prüfergebnissen einzelner Prüfämter und Institute.

### 1. Vermessung und Auswinkeln

Für den Beginn der Bauarbeiten wird ein vermessenes Grundstück vorausgesetzt. Die Eckpunkte des Eigenheimes werden durch ein zugelassenes Vermessungsbüro im Namen und Auftrag des Auftraggebers (AG) ein gemessen. Das Vermessungsprotokoll wird dem Auftragnehmer (AN) übergeben.

Durch den AN erfolgt daraufhin das Erstellen des Schnurgerüsts. Die Höhe des Grundstücks muss sich annähernd mit der Erschließungsstraße decken. Die Oberkante der Bodenplatte wird mit ca. 10 cm über Oberkante Gelände festgelegt.

### 2. Erdarbeiten

Es wird von normalen Grundwasser- und ebenen Bodenverhältnissen ausgegangen. Ein erhöhter Aufwand an Auskofferungsarbeiten, Erhöhung des Grundstücksniveaus, eine eventuell erforderliche Grundwasserabsenkung wird den Bauherren nach Aufwand gesondert in Rechnung gestellt. Die Tragfähigkeit des anstehenden Bodens muss mindestens 150 bis 200 kN/qm betragen.

Der Mutterboden im Bereich des Gebäudes wird bis auf eine Mächtigkeit von max. 30 cm abgeschoben und auf dem Baugrundstück fachgerecht bis 25 Meter Entfernung vom Baukörper auf dem Grundstück in Halde gelagert.

Der Einbau von Füllsand im Bereich des Gebäudes und der notwendigen Arbeitsflächen erfolgt in einer verdichteten Stärke von 20 cm.

Die Entwässerung unter der Bodenplatte erfolgt mit PVC-Hart-Rohrleitungen mit Steckmuffenverbindungen, im Erdreich höhen- und fluchtgerecht.

Bis zu 25 m Grundleitungen und Lehrrohre, aus Kunststoff unterhalb der Sohlplatte bis Außenkante des Hausmauerwerks, sind im Leistungsumfang enthalten.

### 3. Bodenplatte

Als tragende Gründung wird eine Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernissen bei einer angenommenen Bodenpressung von 0,2 kN/qm hergestellt.

In den Fundamenten bzw. in der Bodenplatte wird nach den gültigen VDE-Vorschriften ein zugelassener Fundamentanker eingebaut, der im HWR (HAR) zusammengefasst wird.

### 4. Mauerwerk

#### 4.1 Außenmauerwerk (Putzbau)

Bei Putzbauten wird das Umfassungsmauerwerk Porenbeton / Kalksandstein erstellt. (entsprechend Statik)

Überbrückung von Türen- und Fensteröffnungen erfolgt laut Statik einschließlich Wärmedämmung.

Der Außenputz wird als Edelputz auf dem WDVS entsprechend Wärmeschutznachweis oder als Leichtputz auf mineralischer Basis hergestellt. Das Material ist atmungsaktiv, und schlagregensicher. (Scheibenputz, Körnung 2, in weiß.)

Im Sockelbereich kommt ein Buntsteinputz zur Anwendung. Die Höhe des Sockelputzes beträgt ca. 30 cm.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium weiß oder gleichwertig (Gewerk: Fenster), hergestellt.

#### **4.2 Außenmauerwerk (Verblendbau sofern vereinbart)**

Bei Verblendbauten wird die Innenschale des Außenmauerwerkes aus 24 cm starkem Porenbeton, oder gleichwertig wie unter Putzbau beschrieben, hergestellt.

Die Verblendung wird handwerksgerecht, im wilden Verband aus einem NF Verblendstein der Firma Olfray (mit Ausblühschutz) - nach Mustervorlage - erstellt. Verblender anderer Art auf Nachfrage bis zu einem Steinpreis 410 €/pro 1000 Stück. NF. Die Sperrung und die Verankerung der Verblendung erfolgen nach der z. Zt. gültigen DIN und den allgem. anerkannten Regeln der Technik.

Die Verfugung erfolgt in Zement Grau nach den Verarbeitungsvorschriften und Hinweise der Ziegel- und Mörtelhersteller.

#### **4.3 Innenwände / Haustrennwände**

Die Innenwände im EG und OG werden in den erforderlichen Stärken gemäß statischer Berechnung massiv aus Kalksandstein, Porenbeton oder gleichwertig nach Wahl des AN hergestellt

Die Haustrennwände bei Reihen- oder Doppelhäusern werden in einem Abstand von 4 cm erstellt. Zur Erreichung der Schallschutzanforderungen werden Schallschutzmatten in die Trennlage eingebaut. Die Fuge im Außenputz wird mit Kompriband oder gleichwertig geschlossen.

Der Kniestock (Drempel) wird entsprechend der Statik hergestellt.

#### **4.4 Isolierungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit**

Alle Dichtungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden entsprechend der gültigen DIN, den anerkannten Regeln der Technik und des Handwerks ausgeführt. Unter den Außen- und Innenwänden werden auf der Bodenplatte und auf der ersten Schicht Sperrungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut. Als Mauersperrbahn wird Bitumenpappe oder eine zugelassene Folie verwendet.

#### **4.5 Kaminzug (sofern vereinbart)**

Hinterlüfteter Kaminzug, aus Fertigteilen gemauert mit Toneinsatz und verschindeltem Schornsteinkopf.

### **5. Geschossdecken und Kragplatten**

Die Geschossdecke wird als Fertigteilelementdecke mit tapezierfertiger Unterseite geliefert und montiert. Die Fugen werden bauseits verspachtelt. Die Stärke und Güte der Ortbetonschicht und der Einbau der Stahlbewehrung erfolgen nach den Auflagen der Statik. Die Oberfläche der Decke wird waagrecht und eben hergestellt. Die notwendigen Aussparungen und Deckendurchbrüche werden entsprechend den Genehmigungszeichnungen hergestellt und nach Verlegung der Leitungen fachgerecht verschlossen.

Die Verbindung der Decken mit auskragenden Bauteilen erfolgt mit ISO-Bewehrungskörben. Die Unterseiten werden als Sichtbeton ausgeführt.

### **6. Dach**

#### **6.1 Dachstuhl**

Die Dachform richtet sich nach der Bauzeichnung.

Der Dachstuhl wird gemäß statischen Erfordernissen für eine Schneelast von 0,75 KN/qm aus Bauholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/13 hergestellt. Alle konstruktiven Holzteile sind nach DIN 68 800 imprägniert.

Die Dachneigung bei Sattel- und Krüppelwalmdächern beträgt im Regelfall ca. 45 Grad, Walmdächer haben eine Dachneigung von ca. 24 Grad.

Bei den "Bungalowtypen ist aufgrund der Dachneigung und Konstruktion des Daches kein Dachausbau, oder Begehbarkeit oberhalb EG möglich. Sollte ein späterer Dachausbau gewünscht werden, so ist eine aufpreispflichtige Änderung der Dachkonstruktion, verbunden mit einer Erhöhung der Dachneigung zu vereinbaren.

#### **6.2 Dachschlerarbeiten**

Die Breite der Traufe und der Dachüberstand sind je nach Haustyp unterschiedlich. Die äußere Holzverkleidungen erfolgen senkrecht bzw. waagrecht und werden aus einseitig gehobelten Glatkantbrettern bzw. aus 19,5 cm starken Profillbrettern aus Fichte natur bzw. gleichwertig erstellt.

#### **6.3 Dachdeckerarbeiten**

Als Schutz gegen Flugschnee wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn auf den Sparren befestigt. Auf die diffusionsoffene Unterspannbahn kommt die imprägnierte Konter- und Dachlattung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit einem Betondachstein der Fa. BENDERS oder gleichwertig in allen Basisfarben,

Zum Dachstein gehören alle Formsteine und alle notwendigen Zubehörteile jeweils im gleichen Material. Die Ortgänge werden mit Ortgangsteine eingedeckt. Die Firse und Grate werden trocken verlegt. Die Sturmsicherung erfolgt durch Verklammerung.

Die Ausführung erfolgt generell nach der einschlägigen DIN, den Verarbeitungsvorschriften des Dachdeckerhandwerks und den Herstellerhinweisen.

#### **6.4 Dachklempnerarbeiten**

Die vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und runden Fallrohre werden aus Zink / Titanblech oder gleichwertig liefern und fachgerecht montieren. Das Fallrohr wird bis zur OK Sockel erstellt.

Auf Wunsch und Rechnung des Bauherrn können auch andere Materialien zum Einsatz kommen, wie z.B. Kupferbleche oder PVC-Material

Dachflächenfenster, sofern in der Bauzeichnung eingezeichnet ca. 0,75 x 1,15 m Velux GGL 306 oder gleichwertig mit Zweischeibenisolierverglasung zwischen Sparrenfeld ohne Wechsel montiert.

#### **7. Fenster- und Türanlagen**

Fenstertüranlagen werden fachgerecht aus weißen Kunststoffprofilen nach DIN gefertigt. Alle beweglichen Flügel erhalten ein umlaufendes Dichtungsprofil sowie einen umlaufenden Doppelfalz.

Zur Anwendung kommen grundsätzlich nur verdeckt liegende Qualitätsbeschläge, ausgeführt als Drehkippsbeschläge, entsprechend dem Fensterformat und den Erfordernissen des Raumes.

Entsprechend dem Stand der Technik werden die Fenster- und Türanlagen mit einem  $U_w =$  mindestens 1,3 W/ m<sup>2</sup> k geliefert und montiert.

Auf Wunsch und mit Mehrpreis können auch endbehandelte Holzfenster eingebaut werden.

Die Haustüranlagen sind anspruchsvoll gestaltet und werden fachgerecht aus Qualitätskunststoffprofilen nach DIN gefertigt. Die Haustür erhält eine Dreibolzenverriegelung, verdeckte Sicherheitsschließbleche und von außen nicht abschraubbare Sicherheitsbeschläge. Außerdem erhält die Außentür einen Schließzylinder mit drei Schlüsseln, drei wartungsfreie dreiteilige Bänder und hochwertiges Dichtgummi. Alle Füllungen und Aluminiumschienen sind wärmegeklämt. Verglasung, soweit vorhanden, mit 2 Scheiben-Isolierglas.

#### **8. Trockenbau und Dämmung**

Die Wärmedämmung erfolgt als mineralische Vollsparrendämmung. Die Stärke und die Wärmeleitgruppe entsprechen dem Wärmeschutznachweis. Unter den Sparren wird eine Wind- und Dampfsperre mit verklebten Stößen eingebaut. Die Wärmedämmung erfolgt auch im Bereich der Kehlbalken. Verlegung entsprechend den einschlägigen DIN-Normen und den Verlegeanleitungen der Hersteller.

Die Trockenbau-Verkleidung im Dachgeschoss erfolgt mit Gipskartonplatten 12,5 mm stark. In den Bädern (Feuchträumen) werden Feuchtraumplatten eingebaut. Der Unterbau wird entsprechend den Plattengrößen mit imprägnierten Holzlatten erstellt. Spachtelarbeiten gehören zum Leistungsumfang des Malergewerkes. Im Bereich der Diele in OG wird eine einklappbare, wärmegeklämte Einschubtreppe aus Fichte Natur ca. 0,60cmx1,20 cm zum Spitzboden eingebaut.

#### **9. Eit- Installation**

Die Ausführung erfolgt nach den einschlägigen DIN-Normen und den VDE-Vorschriften sowie den "Technischen Anschlussbedingungen" (TAB) des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Die Elektroinstallation wird komplett Unterputz ausgeführt in Normalausstattung, Schalter und Steckdosen einheitliches Programm Busch-Jäger weiß.

Zu der E-Anlage gehören ein Zählerschrank mit Verteilung, Sicherungsautomaten und FI Schutzschalter.

Ferner wird eine Erdungsanlage mit Haupt- und zusätzlichem Potentialausgleich eingebaut.

Des Weiteren sind in der E-Installation die Zuleitung für den 220 V Elektroanschluss der Heizungsanlage, eine Klingelanlage komplett mit Läutewerk und Taster mit Positionierung in der Diele enthalten.

E-Installation in den einzelnen Räumen wie folgt:

Diele	1 Deckenanschluss 2 Schalter (Wechselschaltung) 1 Schuko-Steckdose 1 Klingelläutewerk.
Windfang (soweit vorhanden)	1 Deckenanschluss 1 Schalter
Hauswirtschaftsraum	1 Deckenanschluss 1 Schalter 2 Schuko-Steckdosen
Küche	1 Deckenanschluss 1 Schalter 8 Schuko-Steckdosen 1 Geräteanschlussdose für E-Herd,
Wohnzimmer	2 Deckenanschluss in Schaltung 2 Schalter 5 Schuko-Steckdosen,
Zimmer	1 Deckenanschluss 1 Schalter 4 Schuko-Steckdosen
Flur Dachgeschoss	1 Deckenanschluss in Wechselschaltung 1 Schalter 1 Schuko-Steckdose.
Bad/ WC	1 Deckenanschluss 1 Schalter 2 Schuko-Steckdosen
Spitzboden	1 Deckenanschluss in Wechselschaltung 1 Schalter 1 Schuko-Steckdose.
Außenbereich	1 Wandanschluss am Eingangsbereich in Ausschaltung, 1 Spritzwassergeschützte Schuko-Steckdose 1 Klingeltaster neben der Haustür.

## 10. Putzarbeiten

Innenwandputz der Innenwände im Bereich Erd- und Dachgeschoss als glatt abgeriebener atmungsaktiver Maschinengipsputz. Alle freistehenden Kanten und Ecken werden durch Nichtrostende Eckschutzschienen gesichert.

## 11. Sanitärinstallation

Eingebaut werden Materialien Deutscher Hersteller in Objektfarbe weiß, Armaturen verchromt.

Alle Entwässerungsleitungen bestehen aus hochfestem Kunststoff. Die Entlüftung erfolgt über eine Abzugshaube über das Dach. Für die Kalt- und Warmwasserversorgung werden Kupferrohre oder hochwertige PE-Systeme verwendet. Für die Küche, Bad und Gäste - WC ist eine zentrale Warmwasserversorgung vorhanden.

Außen:	1 Außenwasseranschluss mit frostsicherem Auslaufventil und Schlauchanschluss
Badezimmer:	eingebaute Körperform-Einbauwanne (Stahl/emailliert) 175 x 75, mit Einhandmischer (Wannenfüll- und Brausebatterie), Handbrause, Duschwanne (Stahl/ emailliert) ca. 80x80 cm, Duschbatterie mit Wandverstellstange mit Handbrause Porzellanwaschtisch, 65 cm, Einhandmischbatterie Porzellan- WC, wandhängend, als Vorwandmontage 1 Handtuchtrockner ca. 60 x 80 cm
Gäste WC:	Porzellanwaschtisch ca. 45 cm, Einhandmischbatterie, Porzellan - WC, wandhängend, als Vorwandmontage

Küche An- und Abfluss für eine Geschirrspülmaschine und eine Einbauspüle  
HWR An- und Abfluss für eine Waschmaschine

## 12. Heizungsanlage

Montiert wird eine vollautomatische, gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Warmwasserboiler, ca. 120 Liter. Die Heizquelle bestehend aus einer Brennwertheiztherme mit Abgasführung durch Luft- Abgassystem über Dach. Die Leistung der Anlage erfolgt nach den Auflagen der Wärmebedarfsberechnung. Die Anordnung des Abgasrohres erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister.

Die Regelung der Heiztherme erfolgt über einen witterungsgeführten Regler für Stetigregelung mit Digitalschaltuhr mit Tages- und Wochenprogramm. Heizwassertemperatur witterungsgeführt, Absenkung/Abschaltung durch Schaltuhr, Energiesparautomatik, Frostschutz, Außentemperaturfühler.

Die Anlage wird betriebsfertig im HWR installiert und gebrauchsfertig mit allen erforderlichen Bauteilen und Armaturen übergeben.

Anordnung von industriemäßig gefertigten, endbehandelten Ventilheizkörpern entsprechend der DIN 4703 Farbe weiß, RAL-Ton.

## 13. Estrich

Alle Räume des Erd- und Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Zementestrich. Zur Anwendung kommen Dämmplatten und Trittschallplatten mit raumumlaufender Randdämmung nach den Erfordernissen des Wärme- und des Schallschutzes. Die Kellerräume erhalten einen 4 cm starken Zementverbundestrich fach- und waagrecht eingebaut.

Die Oberflächen werden geglättet übergeben. Estrich-Fugentrennschnitte nach den Auflagen der DIN.

Die Abdichtungen zur Bodenplatte erfolgt entsprechend DIN 18195

## 14. Fliesen

Die Küche, der Flur / Diele, das Gäste-WC und HWR, des Erdgeschosses sowie das Badezimmer erhalten einen keramischen Bodenbelag, fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt. Die Entscheidung, die Bodenfliesen auch im Mörtelbett zu verlegen, wird der ausführenden Firma vorbehalten. Im Raumumfangsbereich wird eine Sockelfliese verlegt. Verlegungsart der Bodenfliesen rechteckig, Diagonalverlegung als Sonderleistung.

Materialpreis für die Bodenfliesen: 15,00 €/pro qm brutto

Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren fachgerecht auf verputzte Wandflächen verlegt. Alternativ hat die ausführende Firma die freie Wahl, diese Fliesen auch im Mörtelbett zu verlegen.

Fliesenhöhe im WC: ca. 1,50 m umlaufend ohne Schrägen.

Fliesenhöhe im Bad: ca. 2,00 m (Türhöhe) umlaufend verflies, ohne Schrägen

Küche: Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsfläche ca. 3 qm

Materialpreis für die Wandfliesen 15,00 €/pro qm brutto

Anordnung von Versiegelungen im Bereich von Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich an allen erforderlichen Stellen, erstellt aus elastischem Sanitärsilikon.

Die Fliesenflächen werden sauber eingefugt und grundgereinigt übergeben.

## 15. Treppen ( sofern vereinbart )

Zur Ausführung in allen Haustypen ( bei Bungalows sofern vereinbart ) kommt eine qualitativ hochwertige, industriemäßig oder handwerksmäßig gefertigte, Innentreppenanlage. Der Verlauf der Treppe ist aus den Genehmigungszeichnungen zu ersehen.

Die Treppe wird als offene Holzwangentreppe mit Kindersicherung ausgeführt. Stufen und Wangen in einer Stärke von 40 mm. Das Geländer und die Brüstung in der gleichen Holzart mit geraden Stäben und Pfosten. Die Treppe wird farbandbehandelt übergeben.

## 16. Innentüren

Die Innentüren sind aus besteht aus einer Röhrenspanfüllung. Die Oberflächen sind edelfurniert aus Mahagoni bzw. Limba, lackiert oder Buche laminat oder gleichwertig. Die Zargen erhalten eine umlaufende Gummidichtung. Türblätter mit Bundbartschloss, und einem Schlüssel sowie mit einer Drückergarnitur.

Im Bereich von Fensterbrüstungen kommen, soweit diese nicht verflies sind, Werzalit oder Jura-Marmorfensterbänke zur Anwendung.

Andere Marmorarten auf Wunsch und Mehrpreis.

Alternativ können auch weiße endbehandelte Fensterbänke mit vorderer, Aufgedoppelter Abrundung ausgeführt werden. Gauben des Dachgeschosses erhalten grundsätzlich diese Art von Fensterbänken.

### **17. Schlosserarbeiten ( sofern vereinbart )**

Balkongeländer, sowie Schutzgeländer etc. werden aus 40 mm verzinktem Rohr als Ober- und Untergurt, mit einschweißten lotrechten 12 mm Durchmesser, erstellt. Die Geländer werden feuerverzinkt geliefert und mit Nichtrostenden Schrauben befestigt. Teilweise werden diese Geländer (typenbedingt) mit Zierkugeln, Zieranteilen etc. versehen,

### **18. Maler- und Tapezierarbeiten ( sofern vereinbart )**

Zur Ausführung kommen Raufasertapeten in grober Struktur im Decken- und Wandbereich aller Räume. Diese werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen

Kellerräume, Abstellräume, HWR und Garagen (sofern vereinbart) werden im Wand- und Deckenbereich mit einem geeigneten Binderfarbenanstrich versehen.

Vertäfelungsanteile, Ortgänge und Traufen werden weiß, offenporig lackiert oder abgetönt lasiert, Ton nach Wahl der Bauherren.

### **19. Teppichboden- und Belagsarbeiten ( sofern vereinbart )**

Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Flure, sofern keine Fliesen, erhalten einen Bodenbelag nach Wahl der Bauherren im Rahmen der angegebenen Wertangabe. Die Teppiche werden mit geeigneten Teppichklebern auf den Estrichuntergrund fachgerecht verlegt. Die Teppichmustervorlagen erfolgen durch die ausführende Teppichfirma.

Im Bereich der mit Teppich verlegten Räume kommt eine umlaufende Teppichfußleiste zur Anwendung.

Materialpreis für Teppichbelag: 15,-- €/pro qm brutto

### **20. Im Angebot nicht enthalten**

- Schmutz- und Regenwasserkanal vom Hausausgang bis zum Straßenanschluss.
- Versorgungsleitungen wie Gas-, Wasser-, Strom- und Postanschlüsse.
- Pflasterarbeiten im Bereich der Zufahrten und Terrassen sowie gärtnerische Anlagen.
- Baugenehmigungskosten, Vermessungskosten, Kosten für Behördenleistungen.
- Kosten für erhöhten Gründungsaufwand und Grundwassersenkung.
- Garage, Carport, Keller.
- Baugrundgutachten
- Eingetragene Möbel, PKW, Bäume ect. dienen lediglich der grafischen Darstellung

### **21. Sonstiges**

#### **21.1 Darstellungen in den Prospekten und Vertragszeichnungen**

Alle dargestellten Ausstattungsgegenständen und sanitären Objekten in Zeichnungen dienen lediglich der Übersicht. Verbindlich sind die im Vertrag und in der Bau- und Leistungsbeschreibung beschriebenen Objekte in Art und Anzahl.

#### **21.2 Änderungen technischer Art**

Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen auf Grund des technischen Fortschrittes bzw. auf Grund der Statik und des Wärmeschutznachweises bleiben vorbehalten.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Vertragsbestandteil und liegt dem Vertrag bei.

### **22. Urheberrecht**

Sämtliche ausgehändigten Planungsunterlagen, dazu gehören auch die ausgehändigten Angebote und Beschreibungen sind das geistige Eigentum des Entwurfsverfassers, der Firma GPM Projektmanagement. Die Verwendung der ausgehändigten Unterlagen und deren Nutzung ohne Einwilligung des Entwurfsverfassers werden strafrechtlich verfolgt.

## 23. Änderungen / Ergänzungen zur oben beschriebenen Bau- und Leistungsbeschreibung

Rostock

.....  
Auftraggeber

.....  
Auftragnehmer