

# Bau- und Leistungsbeschreibung

---

Stand: Juni 2021

## 1. Architekten- und Ingenieurleistungen

Im Rahmen der Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung werden folgende Leistungen erbracht:

- Aufbereitung des amtlichen Lageplans
- Bauzeichnungen für den Bauantrag im Maßstab 1 : 100
- Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung
- Berechnung des umbauten Raumes, bebauter und versiegelter Fläche
- Stellung eines Bauantrages bei den Bauämtern
- Stellung eines Entwässerungsantrages samt Be- und Entwässerungsplänen
- Statische Berechnung mit Positionsplan
- Wärmeschutznachweis mit Energieausweis
- Ausführungszeichnungen im Maßstab 1 : 50

Eventuell erforderliche Zusatzleistungen wie z. B. Bauvoranfragen, Anträge auf Befreiung von Auflagen des Bebauungsplanes, Vorbereitungen für Baulasteintragungen und Grunddienstbarkeiten sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 2. Wärmeschutz

Das Haus wird entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gebaut. Hierfür wird ein Wärmeschutznachweis unter Berücksichtigung von Lage, Himmelsrichtung und Geometrie des Gebäudes erstellt. Ausführung als KfW-Effizienzhaus 55 oder 40 ist gegen Mehrpreis möglich.

## 3. Baustelleneinrichtung

Es wird vorausgesetzt, dass der Baubereich frei von Hindernissen, Gebäudeteilen, Baumbestand o. ä. ist und auf dem Grundstück ausreichend Platz für die Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub vorhanden ist. Vom Bauherrn ist sicherzustellen, dass die Baustelle während der gesamten Bauzeit mit schweren Baufahrzeugen (Sattel- bzw. Lastzügen) erreicht werden kann.

Vor Baubeginn wird auf dem Grundstück unser Firmenschild aufgestellt. Während der Bauzeit werden eine Bautoilette sowie notwendige Gerüste vorgehalten. Bauzäune und zusätzliche Schutzmaßnahmen sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Der aus unseren Leistungen anfallende Bauschutt wird ordnungsgemäß entsorgt. Eventuell übergebliebene Reste von Schüttgütern wie z. B. Mauersand oder Kies verbleiben auf der Baustelle. Die räumliche Einmessung des Hauses auf dem Grundstück ist vom Bauherrn durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erbringen.

## 4. Erdarbeiten

Es wird ein ebenes, straßenbündiges Terrain mit Bodenklassen 1 bis 4 nach DIN 18300 und ein tragfähiger Baugrund (zulässige Bodenpressung  $\geq 200 \text{ kN/m}^2$ ) zugrunde gelegt.

Als höchster Grundwasserstand wird ca. 1,50 m unter Oberkante Gelände vorausgesetzt.

Der Oberboden im Bereich des Baukörpers wird bis zu 30 cm tief abgetragen und seitlich für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. In die Baugrube wird Füllsand bis 30 cm Stärke eingebracht und verdichtet. Die Gräben für die Streifenfundamente werden ausgehoben, der Bodenaushub wird auf dem Grundstück gelagert. Zusätzlich erforderliche Erdarbeiten aufgrund der örtlichen Verhältnisse sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

## 5. Gründung und Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen werden unter der Sohlplatte aus KG-Rohren  $\varnothing 100 \text{ mm}$  auf dem kürzesten Wege zur Hausaußenkante gelegt.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit einer Stahlbeton-Sohlplatte einschließlich umlaufender, unbewehrter Streifenfundamente. Die Sohlplatte ist 20 cm stark, diese wird mit zwei Lagen Betonstahlmatten Q 257A bewehrt und mit Beton der Güteklasse C 20/25 hergestellt. Als Sauberkeits- und kapillarbrechende Schicht wird eine Noppensperrbahn verlegt.

Ein Fundamentanker aus verzinktem Bandeisen wird nach VDE-Vorschriften eingebaut.

## 6. Mauerwerk

Die Außenwände mit Putzfassade werden in einer Gesamtstärke von ca. 33,0 cm wie folgt ausgeführt: Mauerwerk aus 17,5 cm Hochlochziegeln (Fabrikat Unipor) sowie ca. 15,5 cm Wärmedämmverbundsystem einschließlich weiß durchgefärbtem, strukturiertem Fassadenputz.

Die Außenwände mit Verblendmauerwerk werden in einer Gesamtstärke von ca. 45 cm wie folgt ausgeführt: Mauerwerk aus 17,5 cm Hochlochziegeln (Fabrikat Unipor) sowie ca. 14 cm Kerndämmung aus Mineralfaser, 2 cm Fingerspalt und 11,5 cm Verblendung. Die Fenster- und Türstürze werden mit verzinkten Stahlwinkeln überdeckt. Vorgesehen ist Normalformat mit einem Materialpreis bis zu 600,00 €/1.000 Stück inkl.

Mehrwertsteuer. Die Fugen des Verblendmauerwerkes werden ausgekratzt und nachträglich zementgrau verfügt. Die Drempel, sofern vorhanden, werden gemäß Planung und Statik massiv in Mauerwerk oder Stahlbeton erstellt und sind bis 75 cm hoch.

Die Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden ebenfalls massiv aus Hochlochziegeln erstellt.  
Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,64 m und im Obergeschoss ca. 2,665 m.

**7. Abdichtung gegen Erdfeuchte**

Die waagerechte Abdichtung gegen aufsteigende Erdfeuchte unter dem aufgehenden Mauerwerk wird mit Bitumenbahnen hergestellt. Die restliche Fläche der Sohlplatte wird mit Bitumen-Schweißbahnen abgedichtet. Alle Außenflächen der Umfassungswände werden gegen seitliche Feuchtigkeit bis zu 30 cm über Gelände abgedichtet. Beim Verblendmauerwerk erfolgt die Abdichtung hinter der Verblendung auf der Außenseite der Hintermauerung.

**8. Erdgeschossdecke**

Die Erdgeschossdecke wird aus Stahlbeton mit einer glatten Unterseite nach statischer Berechnung hergestellt. Die Stoßfugen zwischen den Filigranelementen werden grob gespachtelt.

**9. Zimmererarbeiten**

Das Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach gemäß der Zeichnung besteht aus kammergetrocknetem Nadelholz der Schnittklasse A, Festigkeitsklasse C 24, Dimensionierung nach statischer Berechnung.

Alle konstruktiven Hölzer werden aus Konstruktionsvollholz, getrocknet und gehobelt, ohne chemische Behandlung eingesetzt.

Die Dachüberstände an den Traufen werden als Simse ca. 50 cm breit hergestellt und mit weiß grundierten Profilbrettern verschalt. Die giebelseitigen Dachüberstände sind ca. 35 cm breit und werden mit weiß grundierten Glatt-Kantbrettern verschalt.

Die Dachüberstände an Dachgauben und Zwerchgiebel sind ca. 20 cm breit und werden ebenfalls mit weiß grundierten Glatt-Kantbrettern verschalt.

**10. Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Auf den Sparren werden eine diffusionsoffene Unterspannbahn, eine Lattung und eine Konter-Lattung zur Aufnahme der Dacheindeckung befestigt. Die Eindeckung erfolgt mit Dachpfannen des deutschen Markenherstellers Braas, Modell Taunus, Star Matt. Es stehen acht Standardfarben zur Wahl.

Die Oberfläche dieser Dachpfannen ist durch einen feinen Mikromörtel geglättet und verfügt über eine schmutzabweisende Wirkung. First und Grate werden als Trockenfirst mit Formziegeln eingedeckt. Die giebelseitigen Dachabschlüsse werden mit Ortgangpfannen hergestellt. Die Dunsthauben und eine Abgaskalotte mit Durchgangspfannen werden in Kunststoff geliefert.

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech einschließlich aller erforderlichen Formstücke eingebaut. Die Einmündung der Unterdeckung in die Dachrinnen erfolgt mittels eines Traufprofils. Die Fallrohre bestehen ebenfalls aus Zinkblech und werden bis Oberkante Bodenplatte geführt.

Die Verkleidung von Dachgauben erfolgt mit Faserzementplatten in Farbe rot oder anthrazit.

**11. Fenster und Haustür**

Alle Fenster werden aus wärmegeprägten Mehrkammerprofilen in 82 mm Bautiefe aus weißem Kunststoff hergestellt. Zu öffnende Fenster erhalten Drehkippschläge mit Aushebelschutz durch mehrfache Pilzkopfverriegelung. Alle Flügel erhalten umlaufend eine witterungsbeständige Lippendichtung.

Die Verglasung erfolgt mit 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>K.

Die Fenster im Gäste-WC erhalten wahlweise eine Ornamentverglasung (Satinato weiß).

Die Haustür wird ebenfalls aus stabilen Kunststoffprofilen in Weiß mit 3-fach Verriegelung, Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion mit 6 Schlüsseln, geliefert. Sie erhält eine Standardfüllung Fabrikat Rodenberg sowie einen Außengriff mit Sicherheitsrosette aus Edelstahl. Seitenteile bei mehrteiligen Haustüranlagen, sofern vertraglich vorgesehen, sind feststehend und erhalten Sockel- sowie Ausgleichprofile.

**12. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach den Bestimmungen der VDE und EVU ausgeführt. Die Installation beginnt ab Hausanschlusskasten. Der lackierte Stahlzählerschrank wird im Hauswirtschaftsraum eingebaut und enthält alle erforderlichen Zählerplätze und einen FI-Schutzschalter. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch moderne Sicherungsautomaten. Zum Schutz der Elektroanlage wird ein Potenzialausgleich in Verbindung mit der Fundamenterdung hergestellt. Eingebaut werden weiße Schalter und Steckkontakte nach Vorlagemuster. Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird zwischen dem Bauherrn und dem zuständigen Elektromeister festgelegt.

Einzelauflistung der Räume:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Diele               | 1 Stück Lichtschalter für Außenleuchte mit einem Wandauslass    |
|                     | 1 Stück Wechselschaltung mit einem Deckenauslass                |
|                     | 1 Stück Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht für Telefonanschluss |
|                     | 1 Stück Steckdose   |
|                     | 1 Stück Klingelanlage mit Taster am Eingang                     |
| Hauswirtschaftsraum | 1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass                   |

|  |  |
|--|--|
|  | 1 Stück Steckdose  |
|  | 1 Stück Steckdose für Solarspeicher                              |
|  | 1 Stück Anschluss für Waschmaschine mit separater Zuleitung      |
|  | 1 Stück Heizungsanschluss  |
| Gäste WC                                     | 1 Stück Lichtschalter mit einem Wandauslass                      |
|  | 1 Stück Steckdose  |
| Küche  | 1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass                    |
|  | 4 Stück Steckdosen im Arbeitsbereich                             |
|  | 1 Stück Steckdose für Kühlschrank                                |
|  | 1 Stück Steckdose für Dunstabzugshaube                           |
|  | 1 Stück Anschluss für E-Herd mit separater Zuleitung             |
|  | 1 Stück Anschluss für Geschirrspüler mit separater Zuleitung     |
| Wohnen                                       | 2 Stück Lichtschalter mit je einem Deckenauslass                 |
|  | 8 Stück Steckdosen   |
|  | 1 Stück Leerdose mit Leerrohr und Zugdraht für Antennenanschluss |
| Terrasse                                     | 1 Stück Lichtschalter für Außenleuchte mit einem Wandauslass     |
|  | 1 Stück Außensteckdose mit innenliegendem Kontrollschalter       |
| Arbeiten/Gast/Hobbyraum<br>(falls vorhanden) | 1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass                    |
|  | 5 Stück Steckdosen   |
| Flur OG/Galerie                              | 1 Stück Wechselschaltung mit einem Deckenauslass                 |
| Eltern / Kinderzimmer                        | 1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass                    |
|  | 5 Stück Steckdosen   |
| Ankleide/Abstellraum<br>(falls vorhanden)    | 1 Stück Lichtschalter mit einem Deckenauslass                    |
| Bad  | 1 Stück Lichtschalter mit einem Wandauslass                      |
|  | 2 Stück Steckdosen   |
| Spitzboden                                   | 1 Stück Lichtschalter für eine Brennstelle                       |

### 13. Trockenbauarbeiten

Die Decken und Dachschrägen im Obergeschoss werden gemäß Wärmeschutznachweis mit Mineralfaserwolle gedämmt, mit einer Dampfbremssfolie abgedichtet und mit Gipskartonplatten auf Sparschalung verkleidet. Die Abseitenwände werden ebenfalls mit Gipskartonplatten auf ein Metallständerwerk verkleidet. Die Gipskartonplatten werden im Fugen- und Befestigungsbereich in Standardausführung Qualitätsstufe Q2 zur Aufnahme einer Raufasertapete gespachtelt. Die Anschlussfugen zwischen einzelnen Bauteilen z. B. Giebelwand und Decke sind vom Maler mit Acryl elastisch herzustellen.

### 14. Fensterbänke

Die Außenfensterbänke bei Verblendmauerwerk werden aus 3 cm starken Granitplatten eingebaut. Die Außenfensterbänke bei Putzfassaden werden aus silberfarbigem Aluminium eingebaut. Die Innenbänke an Fenstern im Erd- und Obergeschoss (auch im Gäste-WC und Bad) werden mit ca. 4 cm Wandüberstand aus Kunststein Micro Carrara, Iceberg white oder Perlato Royal eingebaut. Die Dachflächenfenster erhalten keine Fensterbänke.

### 15. Innenputz

Die Wände im Erd- und Obergeschoss werden mit einem Gipsputz in Standardausführung Qualitätsstufe Q2 zur Aufnahme einer Raufasertapete versehen. Gegen einen moderaten Aufpreis kann der Innenputz aus atmungsaktivem Kalkzementmörtel ausgeführt werden. Die Nassräume werden grundsätzlich mit Kalkzementmörtel verputzt.

### 16. Treppen

Das Hauseingangspodest ist in Eigenleistung auszuführen (ca. 15 cm hoch). Die Geschosstreppen werden als offene Stahlkonstruktion mit massiven Holzstufen in Buche Parkett hergestellt. Das Treppen- und, falls vorhanden, Brüstungsgeländer besteht aus Vierkant-Metallstäben. Alle Stahlteile werden mit Antikorrosionsfarbe grundiert. Der Handlauf wird wandseitig ebenfalls aus massivem Holz in Buche Parkett montiert. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine wärme gedämmte 3-teilige Bodentreppe mit umlaufender Gummidichtung. Der Deckel und der Rahmen sind weiß, endbehandelt.

### 17. Sanitärinstallation

- Entwässerung:  
Die Abflussleitungen werden aus ummantelten HT-Rohren installiert und auf dem kürzesten Weg von den Objekten bis an die Anschlussstellen in der Bodenplatte bzw. zur Strangleitung gelegt. Die Entlüftung erfolgt mit Anschluss an die Dunstrohrpfanne über das Dach.
- Bewässerung, Wasserfilter:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr eingebaut. Die Warmwasserleitungen sind fachgerecht isoliert. Ein Wasserfilter wird hinter der Wasseruhr installiert.

- Spüle, Waschmaschine:

Ein Warm- und ein Kaltwasseranschluss für die Spüle und den Geschirrspüler werden in der Küche und ein Kaltwasseranschluss mit Wasserzapfhahn für die Waschmaschine wird im Hauswirtschaftsraum installiert.

- Sanitärobjekte und Armaturen:

Als Sanitärkeramik werden deutsche Markenfabrikate in Farbe Weiß eingebaut. Alle Armaturen werden als verchromte Einhebelmischbatterie Fabrikat Grohe in Aufputz-Ausführung installiert.

Eingebaut werden:

- Bad:

Ein Waschtisch aus weißem Porzellan ca. 65 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie, emaillierte Stahlblech-Badewanne in Körperform in der Größe 170 x 75 cm in Poresta-Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausemischer, Handbrause mit Flexschlauch und Wandhalterung, eine emaillierte Stahlblech-Duschwanne in der Größe 90x90x15 cm in Poresta-Wannenträger mit Brausemischer inkl. Handbrause mit Flexschlauch und Wandstange, ein wandhängendes Porzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit Kunststoffstift, ein Unterputzspülkasten mit Spartaste.

- Gäste WC:

Ein Waschtisch aus weißem Porzellan ca. 55 cm breit mit Einhebel-Mischbatterie und eine wandhängende WC-Anlage wie im Bad.

- Außenwasserhahn:

Frostsichere Außenzapfstelle nahe dem Hauswirtschaftsraum oder der Küche.

## 18. Heizungs- und Solaranlage

Es wird eine raumluftunabhängige, erdgasbefeuerte Brennwertanlage installiert. Die Anlage verfügt über eine elektronische Regelung und einen Außentemperaturfühler für eine witterungsgeführte Vorlauftemperatur und Nachtabsenkung. Die Abgasführung erfolgt senkrecht über das Dach.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Solaranlage bestehend aus zwei Flachkollektoren mit einem 300 Liter Speicher. Andere Heizsysteme und Techniken, wie zum Beispiel Wärmepumpen und Lüftungsanlagen, sind gegen entsprechende Mehrkosten möglich.

Es werden Heizkörper mit verdeckten Anschlussleitungen und integrierten Thermostatventilen als weiße, einbrennlackierte Plattenheizkörper montiert. Sie sind entsprechend der Wärmebedarfsberechnung für jeden Raum ausgelegt.

Die isolierten Heizungsleitungen werden aus Mehrschichtverbundrohr unter dem Estrich verlegt.

## 19. Lüftung

Es ist eine Fensterlüftung vorgesehen. Auf Wunsch kann eine komfortable Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gegen Mehrkosten eingebaut werden.

## 20. Estricharbeiten

Es wird ein Calciumsulfatestrich plan eben eingebaut. Im Erdgeschoss wird die Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis und im Obergeschoss ca. 80 mm Trittschalldämmung eingebracht. Die Gesamthöhe des Fußbodenaufbaus im Erdgeschoss beträgt ca. 19 cm und im Dachgeschoss ca. 14 cm.

## 21. Fliesenarbeiten

Für den Wandbelag stehen Steingutfliesen in Formaten bis 30 x 60 cm und für den Bodenbelag Steingut- als auch Feinsteinzeugfliesen bis 30 x 60 cm zur Wahl. Der Materialpreis der Fliesen beträgt bis zu 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

Der Bauherr kann sich die Fliesen bei unseren unten genannten Vertragspartnern aussuchen:

Fliesen Rehkop in Langenhagen, Berliner Allee 35-39, [www.fliesen-rehkop.de](http://www.fliesen-rehkop.de)

Albert Leymann GmbH & Co. KG in Sulingen, Nienburger Straße 105, [www.leymann-baustoffe.de](http://www.leymann-baustoffe.de)

Das Bad wird im Duschbereich deckenhoch und an den übrigen Wänden bis zu 1,25 m hoch gefliest, ausgenommen der eventuellen Schrägen im Obergeschoss. Das Gäste-WC wird umlaufend bis zu 1,25 m hoch gefliest. Die Wandfliesen werden silbergrau verfugt.

Die Diele, Gäste-WC und Bad werden mit keramischen Bodenfliesen orthogonal belegt und zementgrau verfugt. Sockelausbildungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Sämtliche Anschlussfugen an Raumecken, an Böden und an den Sanitärgegenständen werden mit Silikon elastisch abgedichtet (Wartungsfugen).

## 22. Innentüren

Es werden endbehandelte Türen CPL Weißlack oder CPL Esche weiß mit Röhrenspanmittellage eingebaut.

Die Türen verfügen über eine dreiseitig umlaufende Gummidichtung und ein Einsteckschloss mit einem Schlüssel. Die Türen erhalten Drücker-Garnituren aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Modell Amsterdam.

Der Einbau von Stil-, Design- oder Ganzglastüren sowie Türen in anderen Holzarten und Ausführungen ist gegen entsprechenden Mehrpreis möglich.

Der Bauherr kann sich die Türen bei unserem Vertragspartner Fa. Hensel Zimmertürenfabrik in Wedemark, Schlager Chaussee 1 aussuchen. Information zur Ausstellung und Öffnungszeiten können der Webseite [www.hensel-innentueren.de](http://www.hensel-innentueren.de) entnommen werden.

**23. Malerarbeiten und Bodenbeläge**

Die Holzverschalung von Dachüberständen und Dachgauben ist weiß grundiert. Alle weiteren Maler- und Bodenbelagsarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang. Auf Wunsch erstellen wir hierfür ein Angebot.

**24. Außenanlagen**

Die Außenanlagen, das Einplanieren des Grundstückes und die Entwässerungsleitungen außerhalb des Hauses gehören nicht zum Leistungsumfang. Auch hier besteht die Möglichkeit sämtliche Außenanlagen von uns professionell und innerhalb der vereinbarten Bauzeit gegen Mehrkosten ausführen zu lassen.

**25. Hausübergabe**

Das fertiggestellte Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Zusammen mit dem Bauherrn wird jeder einzelne Raum und jedes einzelne Bauteil inspiziert und ein Übergabeprotokoll angefertigt. Der Bauherr erhält davon eine Durchschrift.

**26. Versicherungen**

Für die Zeit ab Baubeginn bis zur Fertigstellung wird eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf Sturm, Hagel, Vandalismus und Diebstahl. Bauherrn wird empfohlen bereits mit Baubeginn eine Wohngebäudeversicherung abzuschließen. Darin ist dann auch die Rohbaufeuerversicherung als Vorläuferversicherung kostenfrei enthalten.

**27. Sonstiges**

Grundlagen für die Bauausführung sind der Reihenfolge nach: der Bauvertrag, diese Leistungsbeschreibung und die Ausführungszeichnung. Einrichtungsgegenstände, die in den Bauzeichnungen dargestellt sind, jedoch nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, gelten als nicht mitverkauft (z. B. Kamine, Möbel, Küchenzeilen, Haushaltsgeräte und dergleichen). Änderungen der beschriebenen Bauausführung und der Materialien bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wert- oder Gebrauchsminderung darstellen. Änderungen, die sich durch behördliche Auflagen oder durch Änderungen der gesetzlichen Vorschriften oder DIN ergeben, bleiben vorbehalten. Hierdurch entstehende Zusatzkosten sind vom Bauherrn zu übernehmen. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist mit dem Bauherrn im Detail besprochen und wird hiermit vereinbart.

---

▲ Ort / Datum / Unterschrift Bauherrin / Bauherr

---

▲ Ort / Datum / Unterschrift Geschäftsleitung