

Bau- und Leistungsbeschreibung

- Projekt:** Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garagen und einem Stellplatz, Eingangsseite links, Haus Nr.1
- Anschrift:** 69469 Weinheim-Lützelsachsen, In der Steig 8
- Leistung:** Die gesamten Bauarbeiten einschließlich Dachkonstruktion werden gemäß vorliegenden Ausführungsplänen, der Baugenehmigung sowie der statischen Berechnung in herkömmlicher Massiv-Bauweise nach den einschlägigen DIN-Vorschriften ausgeführt. Die Leistung umfasst je nach Käuferwunsch die Erstellung als Ausbauhaus bis hin zur schlüsselfertigen Herstellung des Gebäudes.

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

- Baugesuch:** Ausarbeitung des Baugesuchs im Maßstab 1:100 in dreifacher Ausfertigung mit Bauantrag, Wohnflächen- und Raumberechnung sowie Entwässerungsgesuch, soweit von den Behörden gefordert.
- Statik:** Ausarbeitung der Statik - statische Berechnung und Positionspläne - in zweifacher Ausfertigung, mit Wärme- und Schallschutz-Nachweis, soweit von den Behörden gefordert.
- Werkplanung:** Erstellung der Werkpläne und eventuell erforderlicher Detailzeichnungen mit Maß- und Konstruktionsangaben.
- Bauleitung:** Überwachung der an der Baustelle nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht.

SONSTIGE LEISTUNGEN

- Baustellen-einrichtung :** Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüstes, den Auf- und Abbau der Bauunterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau. Die Kosten des Bauwasser- und Baustromverbrauchs während der Bauzeit werden übernommen.
- Erdarbeiten:** Die Ausführung der notwendigen Erdarbeiten für die Baugrube und den Grundkanal ist im Angebot enthalten. Vorhandener Mutterboden wird auf dem Gelände gleichmäßig verteilt.

R o h b a u

- Fundamente:** Die Fundamente werden nach statischen Erfordernissen und geologischem Gutachten ausgeführt. In die Fundamente wird ein Erdungsband eingelegt. Bei durchgehender Stahlbeton-Bodenplatte entfallen die Streifenfundamente.
- Kanalarbeiten:** Die Entwässerung innerhalb des Gebäudes erfolgt im Mischsystem nach den Richtlinien des zuständigen Tiefbauamtes.
- Isolierung:** Auf der ersten Schicht des aufgehenden Mauerwerks im Erdgeschoss wird die Isolierung gegen Feuchtigkeit mit Bitumenpappe ausgeführt.
- Kelleraußenwände:** Die Kellerwände werden in Stahlbeton in statisch notwendiger Stärke ausgeführt.
- Außenwände:** Gemäß Statik und Wärmeschutznachweis aus 17,5 oder 24 cm starkem Mauerwerk aus HBL, KS oder HLZ mit Wärmedämmverbundsystem, je nach Planung.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände werden entsprechend den statischen Erfordernissen aus 17,5 oder 24 cm starkem Mauerwerk aus HBL, KS oder HLZ erstellt. Die nichttragenden Innenwände werden aus Gips- oder Bimsplatten, Stärke 8 oder 10 cm, oder aus Hochlochziegel oder KSL jeweils 11,5 cm stark ausgeführt. Die Haustrennwände werden zweischalig, mindestens 17,5 cm aus Kalksandstein ausgeführt.
- Decken:** Die Decken werden als Stahlbetondecken oder Stahlbeton-Fertigteildecken entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt.
- Treppen:** Werden als gewendelte Stahltreppen mit Holzstufen von EG-Spitzboden und in Ortbetontreppen mit Fliesenbelag von UG-EG erstellt.
- Dach:** Die Dachkonstruktion wird als Satteldach in Holzkonstruktion entsprechend der statischen Berechnung und den Planunterlagen erstellt.
- Dacheindeckung:** Hier werden Betondachsteine in roter Farbe verlegt. Enthalten sind weiter die erforderlichen Durchgangspfannen mit Dunsthaube für die Entlüftung der Entwässerungsrohre. Alle Dächer mit Dachsteineindeckung erhalten unter den Dachsteinen eine dampfdruckdurchlässige Unterspannbahn.
- Dachentwässerung:** Dachrinnen und Fallrohre werden aus verzinktem Blech montiert, einschließlich der notwendigen Standrohre.
- Hausanschlüsse:** Die Hausanschlusskosten für Gas, Strom, Wasser und Kanalisation sind im Kaufpreis enthalten.

A u s b a u

ELEKTRO INSTALLATIONEN

- Ausstattung:** Montiert wird ein schutzisolierter Zählerschrank nach TAB sowie eine Verteilung mit automatischer Stromkreisabsicherung. Die Leitungsverlegung in den Wohn- und Sanitärräumen erfolgt unter Putz in NYM-Mantelleitung.
- Schalter/Steckdosen:** Alle Schalter und Steckdosen in den Wohn- und Sanitärräumen werden unter Putz montiert. Verwendet wird das Standardprogramm der Fa. Gira, Berger, Jung, Busch-Jäger oder gleichwertig.
- Telefon:** Für den Telefonanschluß wird ein Postkabel vom Hausanschluss bis zum Telefonanschluß verlegt.
- Fernseher:** Es wird ein Leerrohrsystem vom Wohnzimmer bis ins Dach verlegt. Eine Antenne oder SAT-Anlage ist nicht Bestandteil unserer Leistungen.
- Klingelanlage:** Standard-Klingel neben der Haustür, Gegensprechanlage mit einer Sprechstelle im Flur des Erdgeschosses.
- Potentialausgleich:** Alle Rohrleitungen, außer bei Kunststoffbadewannen und Hausanschlusskästen, werden an eine Potential-Ausgleichsschiene angeschlossen.

Keller-/Garagengeschoss Haus:

- Keller : 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 2 Steckdosen
- Anschlussraum: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 2 Steckdosen
 1 Anschlussleitung für Heizung
- Garage: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 1 Anschlussleitung für elektrischen Schwingtorantrieb
 2 Steckdosen
- Treppenaufgang: 1 Wandbrennstelle als Wechselschaltung

Erdgeschoss Haus 1:

- Windfang: 1 Wandauslaß für Aussenleuchte
 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 1 Doppelsteckdose
- Gäste-WC mit DU: 1 Brennstelle über dem Waschtisch als Ausschaltung
 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 2 Steckdosen
- Garderobe: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 2 Steckdosen
- Gast: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 3 Steckdosen
- Arbeiten: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 3 Steckdosen
- Treppenaufgang: 1 Wandbrennstelle als Wechselschaltung

Obergeschoss Haus 1:

- Wohn-/Esszimmer: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung.
 1 Deckenbrennstelle als Wechselschaltung über dem Essplatz
 3 Doppelsteckdosen
 2 Steckdosen
 1 Antennen-Leerdose mit dazugehörendem Leerrohrsystem oder Kabel.
- Küche: 1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung
 3 Doppelsteckdosen
 1 Anschluß für Kühl- Gefrierkombination
 1 Anschluß für Elektroherd, max. 13 KW
 1 Anschluß für Geschirrspülautomat
 1 Anschluß für Dunstabzugshaube
- Terrasse: 1 Steckdose mit Ausschaltung vom Küchen-/Essbereich
 1 Wandauslaß mit Schalter im Küchen-/Essbereich
 Steckdose mit Ausschaltung vom Küchen-/Essbereich
 1 Wandauslaß mit Schalter vom Küchen-/Essbereich
- Treppenaufgang: 1 Wandbrennstelle als Wechselschaltung

Dachgeschoss Haus 1:

Flur:	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdose
Eltern:	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose
Bad / WC:	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 3 Steckdosen
Ankleide:	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 2 Steckdosen
Kind:	1 Deckenbrennstelle als Ausschaltung 1 Steckdose
Dachterrasse:	1 Steckdose mit Ausschaltung vom Elternschlafzimmer 1 Wandauslaß mit Schalter vom Elternschlafzimmer

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Abwasserleitungen: Die Entwässerungsleitungen werden in Kunststoffrohr oder HT-Rohr ausgeführt.

Wasserleitungsrohr: Die Kalt- und Warmwasserversorgung wird in Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.

Objekte: Markensanitäre Objekte im Gäste-WC und Bad/WC, Standardserie der Firma Villeroy & Boch, Farbe weiß, verchromte Armaturen der Firma „Friedrich Grohe“ oder gleichwertig (zu gleichem Einkaufspreis Firma Podstawski Bauträger & Immobilien GmbH).

Keller-/Garagesgeschoss Haus 1:

Keller : 1 Waschmaschinenanschluss

Erdgeschoss Haus 1:

Gäste-WC mit DU: 1 Stahl-Brausewanne 80x80 cm mit Einhandhebelmischbatterie und Schlauchbrause.
1 Waschtisch mit Einloch-Mischbatterie
1 Flachspülklosettanlage mit Kunststoff-Sitzdeckel und Unterputz-Spülkasten

Obergeschoss Haus 1:

Küche: 1 Anschluß für Spüle und Spülmaschine
Garten / Terrasse: 1 Aussenzapfhahn

Dachgeschoss Haus 1:

Bad: 1 Acryl-Eckbadewanne, Schenkellänge ca. 145x145 cm, Multiplex Ablaufgarnitur,
Wannenfüll- mit Einhandhebelmischbatterie und Schlauchbrause.
2 Waschtische mit Einloch-Mischbatterien, alternativ ein Doppelwaschtisch
1 Flachspülklosettanlage mit Kunststoff-Sitzdeckel und Unterputz-Spülkasten

HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG

Heizung: Gas-Thermoblock mit elektronisch modulierend geregelter Leistung für Fußbodenheizung und Warmwasserbereitung, Fabrikat „Junkers“, „Vaillant“ oder ähnlich im Spitzboden nicht verkleidet.

Heizkörper: In allen Wohnräumen werden formschöne, werkseitig einbrennlackierte oder beschichtete leistungsstarke Flachheizkörper, Fabrikat „Kermi“ oder gleichwertig mit oberer Abdeckung installiert. Anordnung der Heizflächen unter den Fenstern, auch bei niedriger Brüstungshöhe. Individuelle Raumtemperatur-Regelung durch Thermostat-Ventile an den Zuläufen.

Warmwasser: Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über den Thermoblock.

PUTZARBEITEN

Außenputz: Der Außenputz wird als heller, mineralischer Rauhputz oder Kunstharzputz, ca. 3 mm Kornstärke mit Wärmedämmverbundsystem in heller Farbe nach Angabe der Bauleitung ausgeführt.

Innenputz: Alle Wohnräume erhalten an den Wänden einen einlagigen Gips-Fertigputz. Im Kellergeschoss wird der Treppenflur verputzt. Die Decken sind tapezierfähig gespachtelt.

Wärmedämmung: Das ausgebaute Dachgeschoß erhält eine Wärmedämmung aus Mineralfaser mit Dampfsperre zwischen den Sparren gemäß Wärmeschutzberechnung. Die Verkleidung der Dachschrägen erfolgt mit Gipskartonplatten.

FLIESENARBEITEN

- Gäste-WC mit DU:
Bad /WC:** Alle Fliesen auf den Bodenflächen werden geklebt. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m².
Die Wandflächen werden umlaufend deckenhoch verlegt. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m².
- Küche:** Fliesenspiegel 60 cm hoch über 2 Arbeitsflächen, eine kurze und eine lange Wandseite. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m². Der Küchenboden wird gefliest. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m².
- Windfang/ Gard.:** Wird gefliest, die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m².
- Kellertreppe/Flur KG:** Wird gefliest, die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 25,00 Euro pro m².

NATURSTEINARBEITEN

- Fensterbänke:** Innenfensterbänke im Wohnbereich werden in Marmor oder Kunststein Bottichino oder gleichwertig (zu gleichem Einkaufspreis Firma Podstawski Bauträger & Immobilien GmbH) ausgeführt.

STAHLBAUARBEITEN

- Treppe:** Treppengeländer in Stahlrohr- oder Flachrohrausführung, wandseitige Handläufe in Holz, nach Gestaltung des Architekten. Oberflächenbehandlung im Innenbereich grundiert, im Außenbereich verzinkt.

TISCHLERARBEITEN

- Haustür:** Kunststoff, Holz oder Aluminium, Farbe weiß, mind. Dreifachverriegelung mit Schließzylinder. Die Auswahl der Haustür erfolgt nach Mustervorlage bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 2.150,00 Euro.
- Fenster:** Kunststofffenster vom EG bis DG nach Wahl des Architekten, Farbe weiß, verdeckt liegende Beschläge, Doppelfalz mit Dichtung, Fenstertür mit Drehkippschlägen und / oder feststehenden Fensterelementen.
- Innentüren:** Werden als Röhrenspantüren mit Kunststoffbeschichtung in Esche weiß, Buche, Ahorn oder gleichwertig, (bis zu einem Einkaufspreis von 200 € pro Tür inklusive Mehrwertsteuer) einschließlich Futter und Bekleidung, eingebaut. Der Beschlag besteht aus Drückergarnitur mit Kurzschild.
- Bodeneinschubtreppe:** Zum Spitzboden wird eine Bodeneinschubtreppe Maß ca. 0,60 m x 1,20m eingebaut.

VERGLASUNGSARBEITEN:

- Haustür:** Glasausschnitt nach Gestaltung des Architekten mit Klarglas- oder Ornament-Isolierverglasung
- Fenster:** Sämtliche Fenster erhalten Isolierverglasung, Bad- und WC-Fenster Isolierornament-Verglasung oder Klarglas nach Käuferwunsch und Alu-Außenfensterbänke.
- Dachflächenfenster:** Im Dachgeschoss werden im Ankleidezimmer und im Bad/WC Dachflächenfenster System „Velux“.

ROLLADENBAUARBEITEN

- Rolladenarbeiten:** Im Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss gelangen in den Wohnräumen, wärmedämmte Rolladenkästen mit hellen Kunststoffrolläden zur Ausführung. Die Dachflächenfenster in Bad und Ankleidezimmer im Dachgeschoss erhalten Außenrolläden, System „Velux“ oder gleichwertig.

ESTRICHARBEITEN

- Estrich:** Alle Wohnräume erhalten schwimmenden Zementestrich nach DIN-Vorschriften. Die Unterlage besteht aus einer Dämmschicht. An den Wänden wird eine Randstreifen zur Verhinderung von Trittschallübertragung eingebaut. Der Spitzboden erhält keinen Estrich.

BODENBELAGSARBEITEN

Bodenbeläge: Gästezimmer, Arbeitszimmer, Elternzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer und Wohn-/Eßzimmer erhalten Fertigparkettböden mit Sockelleisten. Die Auswahl des Fertigparketts erfolgt nach Wunsch des Käufers bis zu einem Materialpreis inklusiv MwSt. von 23,00 Euro pro m². Bodenbeläge in Küche, Windfang, Bad/WC, Gäste-WC/Dusche siehe Fliesenarbeiten.
Kellergeschosstreppe siehe Fliesenarbeiten, Erdgeschoss- und Obergeschossstreppe wird mit Holzfertigstufen belegt.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Tapeten: Die Wände und Decken der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhalten Rauhfasertapeten.
Malerarbeiten: Die Rauhfasertapeten erhalten einen Dispersionsanstrich, hell getönt. Die grundierten Stahlteile wie Stahlsystemtreppenkonstruktion, Treppengeländer etc. erhalten ebenfalls einen hellen Farbschlussanstrich.
Holzschutz: Sichtbare Holzteile im Außenbereich wie Dachüberstände, Traufschalung werden endbehandelt.

AUBENANLAGE

Terrassen: Es wird eine Terrassenfläche laut Grundrissplan hergestellt. Die Terrasse wird aus Betonwerksteinplatten, oder gleichwertig auf Sandbett mit erforderlichem Unterbau ausgeführt. Für Setzungen in diesem Bereich übernehmen wir keine Haftungen.
Grünanlage: Die Außenanlagen wie Einfriedung, Begrünung etc. sind nicht Bestandteil unseres Angebotes.

SONSTIGES

Stellplatz: Die Pflasterung des Stellplatzes ist im Leistungsumfang enthalten.
Zufahrt / Zuwegung: Die Pflasterung der Zufahrt und der Zuwegung ist im Leistungsumfang enthalten.
Änderungen: Änderungen, die durch behördliche Auflagen erforderlich werden und dem Architekten sinnvoll erscheinen, bleiben vorbehalten und werden nicht besonders mitgeteilt. Ebenso bleiben Änderungen die durch technische Verbesserungen, Abweichungen der Lieferprogramme oder wirtschaftlicheren Bauablaufs, sofern sie keine Wertminderung darstellen, vorbehalten.
Sonderwünsche: Alle vom Käufer gewünschten Änderungen und Erweiterungen der Bauleistung gegenüber der Baubeschreibung sind Sonderwünsche. Sie können nur soweit berücksichtigt werden, als sie nicht die äußere Gestaltung betreffen. Darüber hinaus behält sich der Bauträger vor, Sonderwünsche nicht auszuführen, falls für den Gesamtaufschritt Schwierigkeiten entstehen könnten. Ansonsten werden Sonderwünsche gegen gesonderte Berechnung ausgeführt. Die Entscheidung über Ausführung evtl. Alternativen der angegebenen Materialien liegt bei dem Verkäufer, sofern sie keine Wertminderung darstellen.
Gegenstände: Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände wie Küchen und Möbel dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser verbindlichen Baubeschreibung sein.
Differenzen: Maßliche Differenzen, die sich gegenüber den Eingabeplänen aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Geringfügige Abweichungen der Wohnfläche stellen keine Wertminderung dar.
Gewährleistung: Die Gewährleistung richtet sich nach den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Es gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung bzw. Baustoffwahl höhere Werte abgeleitet werden können. Die verwendeten Baumaterialien entsprechen den einschlägigen Vorschriften und Bestimmungen, wie sie zum Zeitpunkt der Bauausführung Gültigkeit besitzen.
Vermessung: Die nachträgliche Gebäudeeinmessung ist nicht Bestandteil unserer Leistung.
Endreinigung: Eine grobe Endreinigung der Häuser ist im Herstellungspreis enthalten.