

# BAUBESCHREIBUNG für Einfamilien-Doppel-und Reihenhäuser



## 01 PLANUNG

Im Festpreis enthalten sind: Entwurf, das komplette Baugesuch mit Eingabeplänen, die Werkplanung und statische Berechnungen - sowie die Bauüberwachung bis zur Fertigstellung und Hausübergabe, die zeitraubenden Behördengänge, alle Genehmigungskosten und Gebühren, sowie alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

## 1.0 ROHBAUARBEITEN

### 1..01 BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Festpreis enthalten sind: die komplette Einrichtung der Baustelle mit den erforderlichen Installationen für Baustrom und Bauwasser, sowie die Herstellung eines Schnurgerüsts einschließlich Abnahme durch die zuständige Baubehörde.

### 1.02 ERDARBEITEN

Der Humus wird in seiner vorhandenen Höhe abgeschoben und auf dem Grundstück bis zur Wiederverwertung gelagert, die Baugrube wird ausgeschoben mit seitlicher Lagerung des Materials. Nach Fertigstellung des Bauwerks werden die Arbeitsräume mit Aushubmaterial hinterfüllt, falls erforderlich ein Teil des Geländes aufgefüllt und planiert mit Humusrohplanie.

### 1.03 FUNDAMENTE

Die Fundamente werden jeweils nach den örtlichen Bodenverhältnissen und statischen Erfordernissen mit Streifenfundamenten ausgeführt.

### 1.04 KELLERAUSSENWÄNDE

Die Kelleraußenwände werden Beton B 15 oder B 25 je nach Erfordernis, beidseitig geschalt, 24 cm stark ausgeführt und erhalten z.B. eine Noppenfolie an den erdberührenden Flächen, oder nach Erfordernis Mauerziegel bzw. in Liapor, gemauert.

### 1.05 KELLERINNENWÄNDE

Die Kellerinnenwände werden in Beton, Liapor, 24 cm, 17, 5, 14 oder 11,5 cm stark, je nach statischen Erfordernissen gemauert. Kellerwände werden soweit gemauert, verputzt und gestrichen. Die Kellerinnenwände erhalten gegen aufsteigende Feuchtigkeit eine Horizontalisolierung mit Bitumen Sonderpappe.

### 1.06 ENTWÄSSERUNG

Alle Entwässerungsleitungen (Grundleitungen) werden in KG Rohren (Kunststoffrohren) bis zum Hausanschluss-Schacht ausgeführt und den gültigen Vorschriften entsprechend verlegt. An der Kellerumfassung wird eine Drainage mit darüberliegender Rollkiesschüttung mit Anschluss an die vorhandene Kanalisation verlegt.

### 1.07 KELLERFENSTER

Die Kellerfenster, einflügelig, 80/60 cm, werden in Kunststoff-Fenster Dreh-Kipp Isolierverglasst ausgeführt. Die Lichtschächte, wo geplant und erforderlich, werden als Beton-Fertigteile-Lichtschächte eingebaut und mit verzinkten Lichtschachtrosten und Einbruchsicherung abgedeckt.

## 1.09 DECKEN

- 2 -

Die Decken werden als Stahlbetondecken, B 25, Stärke nach den statischen Erfordernissen ausgeführt. Falls in den Plänen vorgesehen, wird die Decke über Ober- oder Dachgeschoss als Holzbalkendecke hergestellt.

## 1.10 AUSSENWÄNDE

Die Umfassungswände der Wohngeschosse werden aus porosiertem Ziegelmauerwerk, Thermopor, Klimaton oder Liapor o.ä. handwerklich gemauert. Wandstärke nach Erfordernis oder nach Plan. Dieses Mauerwerk hat eine hervorragende Wärmedämmung, Wärmespeicherung und Schalldämmung und gestattet klimatisch angenehmes sowie energiebewusstes Wohnen.

## 1.11 INNENWÄNDE

Die Innenwände werden je nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen mit Liapormauersteinen verputzt hergestellt.

## 1.12 KOMMUNWÄNDE

Falls vorhanden, werden als zweischaliges Mauerwerk mit min. 17,5 cm (je nach Erfordernis) starken Schallschutzsteinen und 3 cm starker schalldämmender Isolierung hergestellt. Die sichtbaren Fugen an den Aussenwänden werden mit Dehnfugen Putzprofilen ausgebildet.

## 1.13 KAMINE

Der Kamin wird als einzügiger mehrschaliger Formsteinkamin mit innenliegendem Schamotterrohr und Mineralwolle-Isolierung ausgeführt. Über Dach wird der Kaminkopf mit verzinktem Blech verkleidet.

**Variante 1: mit zweizügigem Kammin zum Anschluss des Kachelofens.**

## 1.14 BALKONE

Der balkon im OG Südseite wird in Holzbalkenkonstruktion hergestellt. Das Balkongeländer wird aus Holzbrettern erstellt.

**Variante 1: Balkon auch im Dachspitz über dem Erker! Ausführung wie oben.**

## 1.15 DACHSTUHL

Der Dachstuhl wird zimmermannsmässig aus imprägniertem Nadelholz (nicht gesundheitsschädlich) nach den statischen Erfordernissen hergestellt, mit rauher Dachschalung und Bitumen-Pappe. Alle sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfe werden gehobelt, die Untersichtschalung mit gehobelten Nut- und Federbrettern

## 1.16 DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung wird mit Harzer Pfanne Novo, o.ä. auf Lattung und Konterlattung, ausgeführt.

## 1.17 SPENGLERARBEITEN

Alle Spenglerarbeiten, wie halbrunde Dachrinnen, Regenfallrohre, Einlauf- und Wandanschlussbleche, Kamineinfassungen, Kaminverkleidungen, usw. werden in Titanzink ausgeführt.

**Variante 1: die Ortgangbretter sowie die Gaubenseitenwangen werden mit Titanzinkblech verkleidet!**

## 2.01 DACHGESCHOSS

Im Obergeschoss (Dachgeschoss) wird zwischen die Sparren eine min.180 mm starke Wärmedämmung (Rollisol oder Gleichwertiges) verlegt. Die Decken und Dachschrägen werden mit 12 mm starken Perlgips-Feuerschutzplatten verkleidet. Dachgaupen sind im Festpreis enthalten. Der Dachspitz ist nicht ausgebaut!

**Variante 1: Der Dachspitz wird entsprechend dem Obergeschoss ausgebaut, Auf dem Erker wird im DS ein Bakon gebaut, Balkonausführung siehe Balkone!**

## 2.02 TREPPEN

Die Treppen, wangenlos, sind besonders formschön. Trittstufen in Holz, z. B. Buche (furniert) natur versiegelt mit glatten Metallstäben und Massiv-Holzhandlauf, Fabrikat Kenngott.

Bei nicht ausgebautem Dachgeschoss wird eine Boden-Einschubtreppe in Holz Ausführung eingebaut.

**Variante 1: Treppenstufen und Handlauf aus Massivholz!**

## 2.03 FENSTER UND FENSTERTÜREN

Die Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff mit Isolierverglasung K-Wert 1.1 und verdeckt liegender Einhand-Drehkippbeschlag ausgeführt. Mehrteilige Fenster- und Türelemente mit einem Drehkippflügel. WC- und Badfenster erhalten Ornamentverglasung. Alle Fenster mit umlaufender Dichtung und Ausschäumung zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk.

## 2.04 FENSTERBÄNKE INNEN UND AUSSEN

Die Fensterbänke innen werden aus Naturstein Botticino, Travertin, Jura-Marmor oder Carrara-Marmor ca. 20 mm stark und 20 cm breit eingebaut, die Fenstersimse aussen sind aus elox. Aluminium.

**Variante 1: Fensterbänke innen 30mm stark und 30 cm breit !**

## 2.05 SONNEN – SICHTSCHUTZ

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnräume erhalten, soweit technisch möglich Kunststoffrolläden, Farbe altweiss, grau oder beige, mit Rolladenkästen in wärmegeämmter Ausführung. Bedienung mit Gurtrollern. Bei Fenstern mit Sonderformen (Rundfenster, Dreieckfenster etc.) werden keine Rolläden eingebaut. Bei Gaupen können Vorsatzrolläden eingebaut sein.

## 2.06 HAUSTÜRE

Die Haustüre wird in Kunststoff (zu den Fenstern passend) isolierverglast, mit eingebauter Dichtung und Sicherheitsbeschlag ausgeführt.

Haustüre mit Schliesszylinder BKS oder ähnlichem.

## 2.07 INNENTÜREN

Die Innentüren in den Wohngeschossen werden als Holz-Fertigtürelement z. B. in Buche natur mit form-schönen Drückergarnituren eingebaut.

Die Kellertüren mit Holzeinfassungszargen und Holztürblättern weiß einfach.

**Variante 1: alle Kellertüren gleiche Ausführung wie in den Wohngeschossen!**

## 2.08 HEIZUNGSANLAGE

Öl-Heizung, Marke Viessmann, Buderus, o.ä., mit energiesparender Warmwasser-Heizungstechnologie für abgesenkte / angehobene Kesseltemperatur, Speicher mit min.130 l Inhalt, Brauchwassertemperaturanzeige und elektronische Aussentemperaturregelung sowie integrierter, voll-automatischer Ölbrenner incl. 1-jähriger kostenloser Wartung.

Warmwasserheizung mit allen erforderlichen Sicherheitseinrichtungen, Radiatoren mit Thermostatventilen zur individuellen Temperaturregelung jedes einzelnen Raumes. Alle Rohre isoliert, freiliegende Rohre im Keller mit Kunststoff-Folie ummantelt.

Öllagerung mit Kunststoff-Batterie-Öltanks, Größe nach Erfordernis.

## 2.09 SANITÄR-INSTALLATION JE NACH PLAN

Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitung mit Zirkulationsleitungen in VA-Edelstahlrohre (Steigrohre) und Kunststoff Rohr in Rohr System. Alle Abwasserleitungen innerhalb des Hauses mit HT-Rohre ö.ä. vollflächig isoliert. Zum Garten führt eine getrennt abstellbare Leitung mit Absperrhahn.

**Variante 1: Sämtliche Wasserrohre in Edelstahl bis zu den Verbrauchern! Abwasserrohre in DB 20 Schalldämmrohren!**

**Zum Garten führt eine getrennt abstellbare Leitung mit frostsicherem Absperrhahn.**

### SANITÄRE EINRICHTUNGEN

Alle Einrichtungsgegenstände farbig in den Standardfarben Modell Golf o.ä. (Farbgruppe 1).

#### BAD

Körperform-Einbauwanne 170/75 cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhandhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie (mit automatischer Rückschaltung Brause/Wanne und keramischen Dichtscheiben) verchromter Wannengriff und Badetuchhalter.

**Variante 1: Badewanne mit Styrodur Vollwärmeschutz!**

Waschbecken, Grösse 60, Einhand-Hebelmischer mit keramischen Dichtscheiben, Zugknopfablaufgarnitur und verchromter Röhrensyphon, verchromter Handtuchhalter.

**Variante 1: mit zwei Waschbecken und zwei Handtuchhalter!**

Duschwanne, Grösse 90/90 oder 90/75, mit Einhandhebel-Brausebatterie, Brausegarnitur, Handbrause, Metaflexschlauch, Brausestange und Standrohrventil.

WC - Wandtiefspülklosett mit Wandeinbau-Spülkasten mit Wasserspartaste, Klosettsitz komplett und verchromtem Klosettpapierhalter.

## 2.09 SANITÄR-INSTALLATION JE NACH PLAN

### **WC - SEPARAT**

WC wie im Bad

Handwaschbecken (Kalt- und Warmwasser), Grösse 45, und Handtuchring.

### **KÜCHE**

mit Anschlüssen für Kalt- und Warmwasser, sowie Ablauf, gleichzeitiger Anschluss für Spülmaschine möglich.

## 2.10 ELEKTROARBEITEN

Ausführung der gesamten Elektroinstallation nach VDE und Vorschriften der EVS mit entsprechender Stromkreisteilung, Zählerschrank, Sicherungsverteilung und Potentialausgleich.

Alle Leitungen werden unter Putz, im Keller teilweise auf d verlegt, mit allen erforderlichen Deckenauslässen, Schaltern und Steckdosen.

**Variante 1: Alle Leitungen werden in Leerrohre verlegt!**

Für die Antennenanlage und Telefoneinrichtung sind Leerrohre zum späteren Einbau der Kabel und Leitungen vorgesehen.

### **WOHN- UND ESSBEREICH**

2 Decken- oder Wandbrennstellen mit Serienschaltung, 3 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Leerdose für Fernseh- und Radio sowie 1 Leerdose für Telefonanschluss.

**Variante 1: Haussprechanlage!**

### **SCHLAFZIMMER**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose.

**Variante 1: 1 Leerdose für Fernseh- und Radio sowie 1 Leerdose für Telefonanschluss.**

### **KINDERZIMMER**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Doppelsteckdose, 1 Einzelsteckdose.

**Variante 1: 1 Leerdose für Fernseh- und Radio sowie 1 Leerdose für Telefonanschluss.**

### **KÜCHE**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle im Arbeitsbereich (mit Anschlussmöglichkeit für Dunstabzugshaube), 1 Herdanschlussdose mit eigenem Stromkreis, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose.

### **BAD**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle, 2 Einzelsteckdosen.

### **WC**

1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose.

### **WINDFANG**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, falls erforderlich mit Serienschaltung.

### **HAUSEINGANG**

1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Klingelanlage.

**Variante 1: Haussprechanlage!**

### **DIELEN**

je 1 Decken- oder Wandbrennstelle mit Ausschaltung (Serienschaltung) und Einzelsteckdose,

### **ABSTELLRAUM**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose

### **KELLERRÄUME**

je 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, je 1 Einzelsteckdose.

### **Waschmaschinenanschluß nach Anweisung des Käufers**

1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss, 1 Steckdose für Wäschetrockner.

### **TERRASSE/BALKONE**

je 1 Wand- oder Deckenbrennstelle mit innenliegender Ausschaltung, 1 wettergeschützte Einzelsteckdose mit Ausschaltung.

### **DACHGESCHOSS**

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose.

## **2.11 PUTZARBEITEN**

Der Aussenputz wird mit Oberflächenstruktur als Kalk-Zementputz hergestellt, der Sockel mit feinkörnigem Zementputz zugeschiebt. Die Innenwände der Wohngeschosse sind teils verspachtelt, teils mit einlagigem Kalk-Gips-Mörtel.

## **2.12 ESTRICHARBEITEN**

Alle Wohnräume erhalten trittschall- und wärmegeämmte Zementestriche, Ausführung nach DIN und neuer Wärmeschutzverordnung. Die Kellerräume und die Garage erhalten einen Betonglattstrich.

## **2.13 FLIESENARBEITEN**

Bad, WC und Windfang werden mit Bodenfliesen, Wände des Bades raumhoch, WC-Wände 1,60 m hoch gefliest, mit Fliesen nach Wahl, bis zu einem Bruttomaterialpreis von € 20.--/m<sup>2</sup> incl. MwSt. (Verkaufspreis ohne Verlegen) oder nach Bemusterung. An der Installationswand in der Küche wird ein Fliesenschild, 60 cm hoch, bis zu 3 m<sup>2</sup> ausgeführt.

**Variante1: Kücheboden, Abstellraum und der Bereich der Feuerstelle am Kachelofen mit Fliesen bis € 20.--/m<sup>2</sup> incl. MwSt. (Verkaufspreis ohne Verlegen)!**

## **2.14 BODENBELÄGE**

Dielen, Flure, Garderoben, Wohn- und Essräume, Eltern- und Kinderzimmer werden mit Teppichsigel-qualität bis zu einem Bruttomaterialpreis von € 20.--/m<sup>2</sup> incl. MwSt., oder nach Bemusterung, mit Teppichsockelleisten belegt. Die Küche, Abstell, und Hauswirtschaftsraum erhalten einen pflegeleichten PVC-Belag mit PVC-Sockelleisten.

**Variante1: Alle Wohnräume erhalten einen Bodenbelag zu Preis von € 50.- incl. MwSt. und Verlegung!**

## **2.15 MALERARBEITEN**

Alle Wohnräume, Wand- und Deckenflächen, erhalten Raufasertapeten mit weißem Anstrich. Bei Ortbetondecken werden diese weiss gestrichen. Deckenfugen werden vor dem tapezieren verspachtelt.

Alle aussenliegende Holzteile, Holzschalungen, Vordachschalungen, Sparren, Pfetten, Pfettenköpfe, Stützen, usw. werden den Vorschriften entsprechend behandelt. Sämtliche Eisenteile, Dachrinnen, Regenfallrohre, Stahlzargen und Geländer werden, soweit nicht kunststoffbeschichtet oder verzinkt, gestrichen.

### **AUSSENPUTZ**

Farbe in hellem Ton, den Vorschriften entsprechend wird mit Silat gestrichen.

Alle Anstriche nach DIN 18 363.

## **3.0 AUSSENANLAGE**

Hauszugang und Garagenvorplatz werden mit Frostschutzkies aufgefüllt (Breite des Hauszuganges ca. 1,00 m), die Terrassenbereiche werden ca. 40 cm aufgekiest. Restliche Grundstücksfläche mit Humusgrobplanie. Dem Käufer ist bekannt, dass Pflaster- und Wegearbeiten von ihm selbst vergeben oder ausgeführt werden müssen. Setzungen des Geländes nach der Baufertigstellung sind normal, der Käufer wurde darauf hingewiesen. Eine Wartezeit von einem Jahr ist sinnvoll !!!

**Variante 1: Der Hauszugang und die Garageneinfahrt (max. 30 m<sup>2</sup>) werden mit Betonstein, die Terrasse mit Betonplatten 40x60 cm belegt. Die Geländekante zum Nachbargrundstück wird z.B. mit Flußbausteinen angelegt. Das Grundstück erhält eine Rasensat!**

## **4.0 GARAGEN**

Falls im Haus integriert, werden weiß gestrichen, der Boden wird mit Glattstrich versehen. Das Einfahrtor wird als Stahltor ausgeführt.

## 5.0 Variante 1: EINBAUKÜCHE

der Käufer kann sich bei unserem Sanitärfachmann eine Einbauküche im Wert von € 8000.- incl. MwSt. und Einbau aussuchen.

## 6.0 Variante 1: Kachelofen

der Käufer kann sich bei unserer Spezialfirma eine Kachelofen im Wert von € 8000.- incl. MwSt. und Einbau aussuchen. Der zweizügige Kamin ist in dieser Variante enthalten!

## 5.0 SONDERWÜNSCHE

Soweit technisch, statisch und vom Baufortschritt möglich, werden berücksichtigt. Preisänderungen, falls nicht gesondert vereinbart, müssen direkt mit dem jeweiligen Handwerker abgerechnet werden. Für die in dieser Baubeschreibung beinhaltete Ausführung wird eine Gutschrift zur Verrechnung mit dem Handwerker erteilt. Eventuelle spätere Reklamationen oder Gewährleistungsansprüche sind direkt an die entsprechenden Handwerker zu richten. Die Firma Damhofer GmbH übernimmt für Sonderwünsche keinerlei Gewährleistung.

Gutschriften für Eigenleistungen können ausschließlich nur für ein komplettes Gewerk erteilt werden. Teilleistungen können von uns nicht ausgeführt werden.

## 6.0 BAUÜBERGABE

Das Haus wird nach gemeinsamer Begehung des Kunden mit dem Bauleiter oder Bauträger besenrein übergeben.

Der Firma Damhofer GmbH bleiben technische und architektonische Änderungen, die keine Wertminderung der zugesicherten Leistungen bedeuten, sowie Änderungen durch Auflagen der Behörden oder technische Verbesserungen vorbehalten.

### KÄUFERLEISTUNGEN überwiegend nur Standardhaus!

Humusfeinplanie, gärtnerische Anlagen, Rasensaat, Pflanzarbeiten, Platten- und Steinbeläge, Antennenanlage für Radio- und Fernseher, Telefonhausanschluss, Haussprechanlage, Heizkosten während der Bauzeit sowie Umfriedungen. Die Holz-Innentreppen werden mit Holz, Pappe und Folie zum Schutz vor Beschädigung verpackt, wir empfehlen, diesen erst nach Einzug zu entfernen. Das Entfernen und die Entsorgung ist Käuferleistung.

Die Angaben in dieser Baubeschreibung haben Vorrang gegenüber den Darstellungen in den Plänen.

Kressbronn, 05.10.2003