

# Baubeschreibung

## Neubau eines Doppelhauses ohne DG-Ausbau, ohne Maler- und Bodenbelagsarbeiten

**Bauort: Kastanienstraße Wiesmoor**

### **Vorbemerkungen.**

Die Bauausführung erfolgt nach VOB Teil A, B und C, in konventioneller handwerklicher Bauweise. Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen. Sie sind vorher zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

Wenn die in der Baubeschreibung angegebenen Richtpreise über- bzw. unterschritten werden, wird der Differenzbetrag zusätzlich in Rechnung gestellt bzw. vergütet.

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Richtpreise sind Bruttopreise einschließlich Mehrwertsteuer.

Einbauküchen, Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände sowie Decken und Wandlampen sind nicht im Preis enthalten.

**Alle Bauteile werden in der erforderlichen Güte, Stärke laut Statik und der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung geliefert und eingebaut.**

### **1. Planung**

Erstellung der kompletten Bauantragsunterlagen einschließlich Statik und Energiesparnachweis. Sämtliche Prüfgebühren des Landkreises und der Stadt Wiesmoor sind im Preis enthalten.

### **2. Baustelleneinrichtung**

Unterkünfte, WC, Materialcontainer, Schalung, Gerüste und sonstige notwendige Geräte liefern, vorhalten und nach Beendigung der Arbeiten abfahren.

Vorhaltung eines Bauwasser- und Baustromanschlusses sowie die Kosten für Bauwasser und Baustrom. Nach Einbau der Strom-, Gas- und Wasserzähler innerhalb des Gebäudes werden die Verbrauchskosten von den Käufern bezahlt.

### **3. Erdarbeiten**

Erforderliche Erdarbeiten wie das Ausheben des nicht tragfähigen Bodens und deren Entsorgung, Einbau von Tragfähigen Sand im Bereich des Baukörpers, der Auffahrt, der Terrassen und des Nebengebäudes werden ausgeführt und sind im Preis enthalten.

### **4. Gründung**

Erdaushub der Frostschränke, Beton in Erdschalung einschließlich Bewehrung.

Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl 30 x 3,5 mm, eine Edelstahlhahne für den Hausanschluss.

Feinplanum mit Nachverdichtung der Rohrleitungsgräben.

Betonsohle als Biegesteife Platte auf Sauberkeits-Schicht.

Einbau einer Mehrspatenhauseinführung für Strom-, Gas-, Wasser- und Telefonanschluss.

### **5. Betonarbeiten**

Betonunter- und Überzüge, Aussteifungsstützen, Ringbalken.

## **6. Maurerarbeiten.**

Waagerechte Abdichtung gegen Bodenfeuchte mit bitumenverträglichen zugelassenen Dichtungsbahnen. Innenschale der Außenwände aus Porenbeton-Planblock PPW2/0,40 einschließlich der erforderlichen und zugelassenen Mauerbinder aus V4 A-Stahl.

Innenmauerwerk im EG aus KS-Plan-Steinen 12/1,4.

Wohnungstrennwände zweischalig aus KS-Plan-Steinen Rohdichte 2,0, 3 cm starke Schalldämmung aus Mineralwolle

Abdichtung des Sockelbereiches mit einer 2-komponentigen, extrem druckfesten und rissüberbrückenden Kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtung.

Z-Isolierung aus PVC-Bahn.

Sockeldämmung aus Extrudiertem Polystyrol-Sockeldämmelementen mit vorgefertigter Abschrägung.

Dämmung der zweischaligen Außenwand mit Kerndämmplatten aus Mineral- oder Steinwolle.

Verblendmauerwerk aus Vormauerziegel, Format NF (49 Stück/m<sup>2</sup>), Röben Sheffield, im wilden Verband vermauert, Fugen werden für die spätere Verfugung ausgekratzt.



Fenster- und Türöffnungen werden angelegt und mit senkrecht gemauerten Steinen überdeckt, wenn statisch erforderlich werden Mauerwerksabfangsysteme, zum Beispiel ELMCO-RIPP, eingebaut.



Leibungstiefe Fenster: 11,5 cm

Leibungstiefe Haus- und Nebeneingangstüren: 24,0 cm

## **7. Fensterbänke**

Abdichtung der Bodentiefen Fenster und Außentüren.

Außenfensterbänke als Rollschicht, H=11,5 cm, aus Vormauerziegel.

Hauseingangsstufen als Rollschicht, H=11,5 cm, B=24,0 cm, zwischen den Leibungen, aus Vormauerziegel.

Innenfensterbänke aus Kunststein, Micro Carrara, D = 2,0 cm, Überstand vor Putz 3,0 cm.

## **8. Zimmerarbeiten**

Dachstuhl und Balkenlage in Nadelholz, Festigkeitsklasse C 24, Sortierklasse S 10 TS, Holzfeuchte maximal 15 %, Holzart TA/ FI, egalisiert und herzgetrennt. Konstruktionsstärken laut Statik. Dachkonstruktion nach Zeichnung.

## **9. Dachdeckerarbeiten Ziegeldach**

Unterdeckung aus einer diffusionsoffene Unterspannbahn mit Kleberand.

Dach- und Konter-Lattung gemäß Ziegelmaß aus scharfkantigen Latten S10-Qualität.

Dachüberstand Traufe: Kastengesimse 50 cm breit, Stirnbrett 15 – 20 cm hoch, aus Kunststoffprofilen.

Farbe: Weiß.



Dachziegel: Röben Flandern Plus Tonziegel, engobiert, mit den erforderlichen Sturmklammern, einschließlich Zubehör für Ortgang, First, Grate, Solardurchgang Dunstrohrziegel und Antennenziegel.



## **10. Klempnerarbeiten**

Zink-Dachrinnen in erforderlicher Dimension, einschließlich Rinneneisen, Rinnenwinkel, Fallrohren, Standrohr aus Kunststoff Länge 50,0 cm.

Zink-Kehlen, Abwicklung 50 cm, Blei- oder Kunststoffanschlüsse an Gauben, Erkern oder sonstigen Anschlüssen.

Eingang siehe Abbildung.



## **11. Putzarbeiten**

Gips-Putz geglättet, einschließlich Grundierungen, Eckschutz- und Dehnungsfugenprofilen im Erdgeschoss.

Qualität: Q2.

Risse an Bauteilübergängen, konstruktions- und feuchtebedingte Risse können auftreten und sind keine Mängel.

## **12. Estricharbeiten**

Erdgeschoss: Abdichtung mit SK-Bitumen-Bahn oder ähnlich gegen aufsteigende Feuchtigkeit.  
Polystyrol-Hartschaumplatten, PS 20 SE, Randdämmstreifen, Abdeckung aus PE-Folie, Zementestrich CT-C25-F4-S 60, 60,0 mm stark.  
Stahlfaserbewehrung für alle Räume.

## **13. Verfugung.**

Das Mauerwerk wird sorgfältig gereinigt und mit zementgrauen Fugenmörtel verfugt.  
Dehnungsfugen im Verblendmauerwerk werden mit Silicon abgedichtet.  
Fensteranschlussfugen mit Silicon, transparent oder grau, ohne Besandung, abdichten.

## **14. Trockenausbauarbeiten**

### **Erdgeschoss:**

Zwischen der Balkenlage wird eine Dämmung aus Klemmfilz eingebaut.  
Es folgt eine Dampf- und Windsperre mit Sparschalung auf welche Gipskartonplatten (ohne Spachtelarbeiten) angebracht werden.  
In Feuchträumen werden imprägnierte Gipskartonplatten angebracht.

### **Dachgeschoss:**

Oberhalb der Balkenlage wird ein Fußboden aus einseitig gehobelten Brettern mit Nut und Feder hergestellt  
Eine wärmegegedämmte Bodentreppe mit Geländer wird als Zugang zum Dachboden eingebaut.

**Keine Dämmung und Verkleidung der Dachschrägen im Dachgeschoss und Dachboden.**

## **15. Fliesenarbeiten**

Grundierung im Bereich der Wandfliesen aufbringen.

Wandfliesen im WC/DU EG (Höhe 2,0 Meter) im Dünnbettverfahren verlegen und mit Fugenmörtel, Farbe Grau, verfugen.

Format: 20x20, 20x40, 30x60 cm.

Fliesenecken werden mit Jollyschienen aus Kunststoff ausgeführt.

Wand- und Bodenabdichtung im Duschbereich.

Senkrechte Fugen und Übergänge zu Sanitärgegenständen werden mit Silicon versiegelt.

Preisannahme für Wandfliesen: 25,- € / m<sup>2</sup>

Bodenfliesen im Dünnbettverfahren verlegen und mit Fugenmörtel, Farbe Grau, verfugen.

Räume: Diele, HWR, WC/Du EG

Format: 30x60, 40x40, 30x30 cm.

Notwendige Dehnungsfugenprofile und VA-Schienen liefern und einbauen.

Sockelfliesen schneiden, ansetzen und mit Fugenmörtel, Farbe Grau, verfugen.

Räume: HWR, Diele.

Silicon-Fuge zwischen Sockel- und Bodenfliese.

Ebenerdige Duschen abdichten, Dichtbänder einbauen, Gefälle-Estrich herstellen, Boden- oder Mosaikfliesen mit Gefälle zur Rinne verlegen. Fläche je Dusche 1,25 m<sup>2</sup>.

Preisannahme für Bodenfliesen: 35,- € / m<sup>2</sup> .

Für das diagonale Verlegen von Wand- und Bodenfliesen, für die Lieferung und Verlegung von Dekorfliesen und Bordüren, das Verlegen von klein- bzw. großformatigen Fliesen, herstellen von Ablagen und Sitzbänken wird ein Mehrpreis berechnet.

Treppenanlage mit Bodenfliesen in Mörtelbett verlegt, Sockelfliesen, VA-Schienen komplett liefern und herstellen.

Silicon-Fugen sind Wartungsfugen und sind somit von der Gewährleistung ausgeschlossen.

## **16. Fenster und Außentüren**

1-flg. Kunststoff-Haustür  
Farbe: Innen und Außen Weiß  
Schüco Corona SI82 oder gleichwertig ,  
zusätzliche 3. Dichtungsebene  
mit Füllung Modellserie Occasio,  
Wärmedämmglas 3-fach  $U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$   
3 Stück. 3-D Haustürbänder  
1 Stück. 3-fach Riegelfallenschloss  
Stabile Ausführung m. Schweißbeckenverb.  
Profilzylinder mit Not-u. Gefahrenfunktion  
Flex-Folie umlaufend zur winddichten Abklebung  
Sockelprofil DF175 mit 2 mm Gummischürze  
TD9EG einseitig Türdrücker innen



### **Fenster 1- oder 2-flg. Laut Zeichnung**

Kunststoff-Fenster  
Farbe: Innen und Außen Weiß  
Schüco Corona SI 82 (Thermo 6) oder gleichwertig  
Alle Fenster und Terrassentüren mit Dreh-Kipp-Beschlag  
zusätzliche 3. Dichtungsebene  
Wärmedämmglas  $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$   
Randverbund Chromatech

### **Rollläden**

Neubau-Komplett Rollläden laut Zeichnung, im EG mit Rollladen-Elektromotor, Bedienung mit Schalter.

Keine Rollläden im DG.

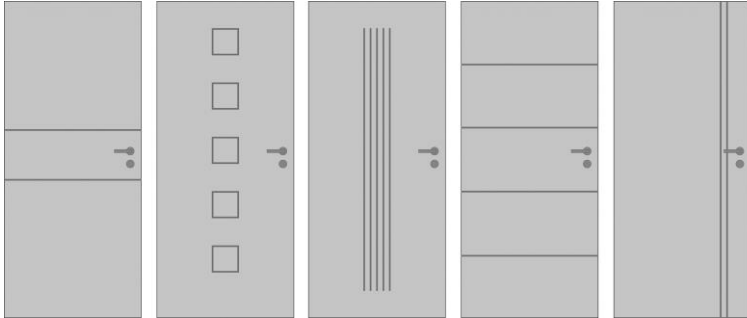
### **Neubau-Montage**

Fachgerechter Einbau der Elemente inkl. Ausschäumen der Fugen, entfernen der äußeren Schutzfolien, inkl. Anbringung der winddichten Folie.  
Gleichschließende Profilzylinder für Hauseingang und Abstellraum.

## **17. Innentischlerarbeiten**

**Alle Innentüren mit Zarge werden laut Zeichnung geliefert und eingebaut.**

Türblatt Verona 05 Kontur Weißlack  
5 Varianten zur Auswahl  
Eckige Kante Röhrenspanplatte  
BB- Schloss Bänder V 0020  
198,5 x 86,5 cm  
Türzarge ECO Weißlack RK 60  
60 mm Rundkantenbekleidung



Drückergarnitur: Baltrum, Hegoland, Langeoog oder Norderney.  
1 Stück Tür mit Lichtausschnitt LA 001 VO5 mit Klarglas je DHH.  
Badezimmer EG mit WC-Riegelschloss.



## 18. Heizung- und Sanitärarbeiten, Lüftungsanlage

### Wärmeerzeuger

#### **Brennwertanlage bestehend aus:**

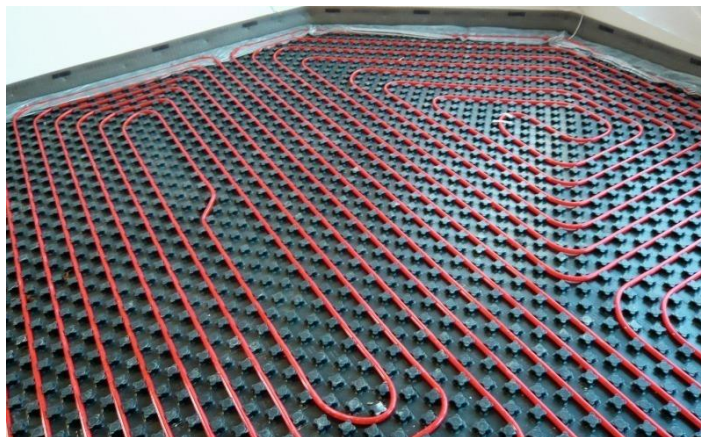
Gas- Brennwertanlage Viessmann Vitodens 200-W 13kW, wandhängendes Gerät mit untergestelltem Warmwasserspeicher 120l, witterungsgeführte Regelung, Edelstahlwärmetauscher, Ausdehnungsgefäß.



### **Fußbodenheizung**

Die Fußbodenheizung besteht aus einer Verrohrung entsprechend der erforderlichen Auslastung.

Fußbodenheizungsverteiler aus Edelstahl in Unterputz Verteilerschränken, Farbe weiß (RAL9016). Die dazugehörigen Raumthermostate werden durch den Elektriker geliefert und in den jeweiligen Räumen montiert



### **Heizungszubehör**

Gedämmte Rohre aus Kupfer als Zuleitung zu dem Verteiler

Druckminderer ¾" DVGW

Schlamm- und Magnetitabscheider

Ausdehnungsgefäß Heizungsseitig

Sicherheitscenter mit durchspülten Ausdehnungsgefäß Trinkwasserseitig



## Sanitäre Installation

Abflussrohre aus PVC werden auf dem kürzesten Wege mit allen erforderlichen Formstücken von den Objekten bis zur Außenkante der Außenwand geführt und einmal über dem Dach entlüftet.

Die Installation beginnt ab Wasserzähler. Dieser wird vom zuständigen Versorgungsträger geliefert und montiert. Hinter dem Wasserzähler wird ein Druckminderventil eingebaut, welches das Rohrsystem und die Armaturen vor Überdruck schützt.

Die davon ausgehenden Wasserleitungen werden in isolierten Kupfer- bzw. Alu-Verbundrohren ausgeführt und zu den entsprechenden Zapfstellen geführt.

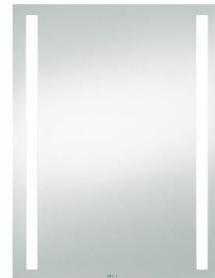
Die Warmwasserleitungen werden vom Warmwasserspeicher zu den Zapfstellen in Küche, Bad und Gäste-WC in wärmeisolierten Rohren verlegt.

Extra Zirkulationsleitung mit Hocheffizients-Zirkulationpumpe mit Zeitschaltfunktion ist im Preis inbegriffen. (Falls erforderlich)

## Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Sanitärobjekte sind lt. Zeichnung im Festpreis enthalten.

1x Waschtisch Subway 2.0 60x47 cm in weiß von Villeroy & Boch, Einhand-Waschtischbatterie Hansaligna mit seitlichem Hebel, Ablage derby aus Glas 600 mm mit Halter, LED-Lichtspiegel clivia-style 600 x 800 mm



1x Wand-Tiefspül-WC Villeroy&Boch Subway 2.0, DirectFlush, wandhängend Weiß Alpin mit WC-Sitz SlimSeat mit QuickRelease und SoftClosing (Absenkautomatik), Abdeckplatte Skate Cosmopolitan f.2-M-Spülk./Start-Stopp weiss Grohe



1x Dusche mit Gefälle gefliest, Vigour Wand-Duschrinne Edelstahl, Duschesystem Derby Thermostat Safe-Tec. mit Derby 250 Kopfbrause und 3 strahliger Handbrause

1x Duschartrennung als Eckeinstieg 1000x1950mm mit 2 Fixteilen. Befestigungsrahmen in silber matt



1x Bad- und Designheizkörper Cosmo 1770x600mm, leicht gebogen in weiß (RAL9016) mit Mittelanschluss.



### **Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage:**

Es wird eine Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage mit Axialen Außenwandlüfter mit regenerativer Wärmerückgewinnung in der erforderlichen Anzahl mit Zentraler Steuerung der Lüfter montiert. Innenblenden 180x180mm Kunststoff weiß. Außenhauben Aluminium 235x205mm pulverbeschichtet weiß oder anthrazit, weitere Farben gegen Aufpreis möglich. Die Räume wie Gäste-WC / innenliegende Abstellräume erhalten eine Abluft ohne Wärmerückgewinnung.



## **19. Elektroarbeiten**

Die Ausführung der Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installation. Schalterprogramm: Busch-Jäger 2000 SI alpinweiß / Creme  
Alle Leitungen werden nach den Vorschriften des VDE unter Putz verlegt.

### **Ausstattung der einzelnen Räume:**

#### **Wohnzimmer**

- 1 Stück. Zuleitung
- 2 Stück Ausschaltung mit 1 Stück Deckenauslass
- 10 Stück Steckdose einfach
- 1 Stück Kontrollausschaltung mit 1 Steckdose WD up
- 1 Stück Satelliten-Antennendose inkl. Koax-Leitung
- 1 Stück Netzwerkanschluss
- 1 Stück TAE-Anschluss
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Wandauslass außen

#### **Schlafzimmer**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 5 Stück Steckdose 1-fach
- 1 Stück Satelliten-Antennendose inkl. Koax Leitung
- 1 Stück Netzwerkanschluss

#### **Küche**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Stück Herdanschluss
- 2 Stück Steckdose mit Zuleitung für Geschirrspüler und Backofen
- 3 Stück Anschluss für Kühl- und Gefrierschrank sowie Dunstabzugshaube
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Steckdose up
- 8 Stück Steckdose 1-fach

**HWR**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 2 Stück Separate Zuleitung mit Steckdose für Waschmaschine und Trockner
- 3 Stück Steckdose 1-fach

**Diele**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Tasterschaltung mit 3 Taster und 1 Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass Treppenhaus
- 2 Stück Steckdose 1-fach
- 1 Stück TAE Anschluss

**Du/WC EG**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Lampendose
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 2 Stück Steckdose 1-fach

**Abstellraum EG**

- 1 Stück Zuleitung
- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Stück Steckdose 1-fach

**Heizung:**

- 1 Stück Zuleitung für Heizungsanlage
- 1 Stück Außenfühlerleitung
- 1 Stück Steckdose für Zirkulationspumpe
- 1 Stück Erdungsanschluss Heizung

**Satellitenanlage LNB 4-fach**

- 1 Stück Sparrenhalter ohne Dachpfanne
- 1 Stück Satellitenschirm d = 80 cm
- 1 Stück Erdungsleitung
- 1 Stück Montage

**Dachboden**

- 1 Stück Ausschaltung mit 1 Wandauslass WD ap
- 1 Stück Steckdose 1-fach WD ap

**Sonstiges**

- Rauchmelder für Diele und Schlafzimmer
- 1 Stück Klingelanlage mit Gong und Klingeldrucker
- 1 Stück Potentialausgleich komplett
- Anschluss E-Motoren für Rollläden

**Fußbodenheizung**

- 1 Stück Zuleitung Fußbodenverteiler
- 1 Stück Thermostat mit Ventilanschluss für Wohnen, Küche, Diele, HWR, Schlafzimmer, DU/WC EG
- Anschluss der Ventile

## **Allgemein**

1 Stück Bewegungsmelder Friedland 210  
1 Stück Zuleitung Nebengebäude  
1 Stück Anschluss an EWE Hausanschlusskasten  
1 Stück 1-Familienhauszählerschrank aus Stahlblech  
1 Stück Zählerplatz Ausführung EWE  
1 Stück SLS Schalter 3x40A  
1 Stück Verteilerfeld 6x20TE  
2 Stück Fi-Schutzschalter 4pol.40A/0,03A  
14 Stück Leitungsschutzschalter B 16A 1pol.  
1 Stück Neozed Block mit 20 Sicherungen  
1 Stück Klingeltrafo 230V/8V 1A

## **Carport**

1 Stück Zuleitung Carport

## **20. Malerarbeiten**

Malerarbeiten sind nicht im Preis enthalten.

## **21. Fußbodenbelagsarbeiten**

Fußbodenbelagsarbeiten sind nicht im Preis enthalten.

## **22. Entwässerung**

Abflussleitungen RW/ SW aus PVC-Rohre einschließlich sämtlicher Formteile und Erdarbeiten liefern und verlegen.

## **23. Pflasterarbeiten siehe Lageplan**

Tragfähigen Sand liefern und grob einplanieren.

Tragschicht, D = 10 cm, für den Straßenbereich aus Mineralgemisch, Körnung 0/32 mm, gefällegerecht, feucht einbauen.

Feinplanum mit Brechsand, 4 – 5 cm stark, liefern und herstellen.

Rasenbordsteine, 6x20x50 cm, liefern und als äußere Begrenzung der Pflasterflächen höhen- und fluchtgerecht in Sand versetzen.

Betonrechteck-Pflastersteine, Format 10x20x6 cm, Farbe Anthrazit, liefern und verlegen.

## **24. Außenanlagen**

Mutterboden liefern und grob einplanieren.

## **25. Hausanschlüsse**

Erforderliche Erdarbeiten durchführen.

Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse durch den örtlichen Versorger, beantragen, innerhalb des Gebäudes führen und Zähler einbauen.

Es ist leider nicht möglich einen Telefonanschluss für den Käufer zu beantragen, ein Telefonkabel wird jedoch bis in das Gebäude verlegt.

## **26. Carport**

Ein Carport ist nicht im Preis enthalten.

## **27. Endreinigung**

Alle Räume werden besenrein übergeben.

## **28. Grundstück**

Die Aufteilung des Grundstückes ist in dem beigefügtem Lageplan ersichtlich.  
Sämtliche Erschließungs- und Vermessungskosten sind in dem Kaufpreis enthalten.  
Die Kosten für die Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung sind anteilig von den Käufern zu tragen.

**Diese Baubeschreibung ist gültig ab dem 01.11.2018.**

**Hiermit verlieren alle vorherigen Baubeschreibungen ihre Gültigkeit sofern sie nicht Bestandteil eines Bauvertrages sind.**

**Kaufpreis je DHH lt. Baubeschreibung : 215.900,- Euro**

Anhang: Bauzeichnung, Lageplan, Berechnung der Wohn- und Nutzflächen.