

# BAUBESCHREIBUNG



INDIVIDUELL – SCHLÜSSELFERTIG – ZUVERLÄSSIG - LEISTUNGSSTARK

*Wir bauen, um  
Sie zu begeistern!*

# Ihr Traumhaus, schlüsselfertig direkt vom Bauunternehmer.

## Zum Bauen gehört Vertrauen.

Eine gute Zusammenarbeit sowie begeisterte, zufriedene Kunden sind unser Ziel und wir sind stolz, dass Sie uns Ihr Vertrauen schenken.

## Wir bauen, um Sie zu begeistern!

Die Ausführung Ihres Hauses erfolgt in handwerklich, fachmännischer Qualität, individuell und zuverlässig.

Unsere langjährige Erfahrung und stetige Fortbildung ermöglichen die Durchführung nach dem aktuell anerkannten Stand der Technik.

Unsere Ausbau-Partner sind erfahrene, renommierte Betriebe aus der Region, offen und ansprechbar für Fragen und Wünsche. Sie profitieren von unserer jahrelangen Zusammenarbeit im schlüsselfertigen Bauen.

## Im Festpreis sind folgende Leistungen enthalten:

### 1. Planung

Bedarfsanalyse: Wir nehmen uns Zeit für Sie, gemeinsam mit Ihnen erarbeiten wir den Plan für Ihr Traumhaus, ganz individuell nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.



Entwurfsplanung: Wir erstellen einen Entwurf aus dem Ergebnis der Bedarfsanalyse, bringen diesen zu Papier und stellen Ihnen diesen vor. Dies erfolgt unter anderem unter Zuhilfenahme des Bayernatlas und einem Höhenauszug aus Topographischen Karten. Wenn der Entwurf Ihren Vorstellungen entspricht, erstellen wir die Eingabeplanung.

Der Entwurfsplan im Maßstab 1:100 wird Vertragsbestandteil.

Eingabeplanung: Der Eingabeplan enthält alle Daten, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, die zur Plangenehmigung notwendig sind.

Statische Berechnungen, Bodengutachten und Wärmeschutznachweise:

Wird nichts anderes vereinbart, so erfüllt Ihr Haus die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dies wird durch einen "Blower-Door-Test" überprüft, er bestätigt die Erfüllung der Anforderungen zur Dichtigkeit Ihres Hauses. Unser Festpreis beinhaltet die statische Berechnung des Vertragsplanes. Ein Bodengutachten, welchen von Ihnen beauftragt wurde, zur Feststellung der Bodenverhältnisse liefert die Grundlage der statischen Berechnungen.

Werkplanung: Zum optimalen Ablauf der Baustelle und zur Vermeidung von Missverständnissen unter den verschiedenen Gewerken wird ein detaillierter Werkplan im Maßstab 1:50 sowie die notwendigen Entwässerungs- und Detailpläne erstellt. Hierzu werden die statische Berechnung, das Bodengutachten sowie die Wärmeberechnung mit eingeplant.

## 2. Technische Vorarbeiten

Es werden alle Vorbereitungen getroffen, damit nach Baugenehmigung mit dem Bau Ihres neuen Heimes begonnen werden kann. Bauwasser- und Baustrom werden beantragt und eingerichtet. Ein genaues Geländelevellement und ein Schnurgerüst werden erstellt und wenn nötig dessen behördliche Abnahme veranlasst.

## 3. Bauleitung

Wir übernehmen die Bauleitung für Ihr Haus, vom ersten Spatenstich bis zur Schlüsselübergabe. Wir koordinieren die Handwerker und organisieren den Bauablauf. Wir sind Ihr persönlicher Ansprechpartner während der gesamten Bauzeit. Wir übernehmen zudem die Sicherheits- und Gesundheitskoordination für Sie.



#### 4. Versicherung

Wir schließen Versicherungen für Ihr Bauvorhaben ab. Bauwesenversicherung, Bauherrnhaftpflicht und Brandschutzversicherung übernehmen wir für Sie während der Bauzeit bis zur Abnahme / Schlüsselübergabe.

#### 5. Abnahme

Nach Fertigstellung Ihres Hauses führt die Bauleitung mit Ihnen eine genaue Abnahme der Leistungen durch. Danach wird Ihnen Ihr neues Haus offiziell übergeben (Schlüsselübergabe).

#### 6. Gewährleistung

Dem Vertrag liegen die allgemeinen Vertragsbedingungen der Ehemann Planen & Bauen GmbH zugrunde. Auch im Gewährleistungsfall bleiben wir Ihr Ansprechpartner.

#### 7. Weitere Serviceleistungen:

Gerne sind wir Ihnen bei der Findung Ihres Wunschgrundstückes behilflich. Unsere guten Kontakte unterstützen Sie bei der Grundstückssuche.

Der gesamte Bauablauf wird durch regelmäßige Qualitätskontrollen durch die Bauleitung sichergestellt. Dies sichert die qualitativ hochwertige, normgerechte, wertbeständige Ausführung Ihres Hauses.



# Baubeschreibung für Ihr Eigenheim

## BAUSTELLENVORBEREITUNG



Die Baustelleneinrichtung umfasst die Installation von Bauwasser und Baustrom.

Es folgt das Aufstellen des Baustellen-WCs, des Baucontainers und des Baukrans.

Anschließend wird das Schnurgerüst erstellt. Den Haus- und Baustromantrag übernehmen wir ebenfalls für Sie.

## ROHBAUARBEITEN

Nach Abschieben des Mutterbodens im Bereich des Hauses und Lagerung des Materials auf dem Grundstück erfolgt der Baugrubenaushub. Dieser wird auf dem Grundstück gelagert. Die Bodenklassen 3-5 sind im Festpreis enthalten. Ist das gelagerte Aushubmaterial zum Wiederverfüllen geeignet, wird es teilweise wieder verwendet. Liegt kein Bodengutachten vor, wird als Grundlage der statischen Berechnung eine Bodenpressung von  $200\text{kN/m}^2$  angesetzt. Je nach Berechnung und örtlicher Gegebenheiten wird das Fundament als Streifenfundament oder als gebettete Stahlbetonbodenplatte ausgeführt. Ein Fundament der wird im Zuge der Betonierarbeiten nach VDE-Richtlinien eingebaut. Anschließend erstellen wir die Schmutz- und Regenwasserentwässerung Ihres Eigenheims für Sie. Hierzu zählen auch Sammelschächte und ggfls. eine Zisterne.

Der Aufbau der Außenwände erfolgt in Massivbauweise mit Ziegel-, Porenbeton-, oder Kalksandsteinmauerwerk. Innenwände werden in Ziegel- oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

Die Wärmedämmung des Gebäudes wird nach der Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Notwendige Schallschutzwände werden in Reihen- oder Mehrfamilienhäusern nach DIN 4109 ausgeführt. Haustrennwände von Doppel- oder Reihenhäusern werden zweischalig mit Schalldämmung erstellt. Hierfür ist eine Schallschutzberechnung erforderlich, welche nicht im Festpreis enthalten ist. Die Geschossdecken werden nach statischer Berechnung als Stahlbetonfiligrandecken hergestellt.

Zur Vermeidung von Wärmebrücken werden diese umlaufend gedämmt. Die Decke über dem letzten Geschoss kann als Stahlbetondecke oder als Holzdecke ausgeführt werden.

Die Abdichtung des Sockelbereichs erfolgt mit bituminösen oder polymermodifizierten Abdichtungsschlemmen nach aktuellem Stand der Technik.

Balkone werden als Rohbetonplatten mit thermischer Trennung oder alternativ in Stahlbauweise hergestellt.

Der Schornstein wird entsprechend dem Heizsystem erstellt und über Dach vom Spengler verkleidet.

Die Innentreppe kann als Stahlbetonfertigteile oder Stahl-, Holztreppe errichtet werden.



### **Kellergeschoss**

Besitzt das Haus einen Keller werden die Außenwände aus Stahlbeton errichtet. Die Ausführung der Kelleraußenwände erfolgt nach den WU-Richtlinien und der statischen Berechnung. Die Wärmedämmung erfolgt ebenfalls nach Berechnung im Wärmeschutznachweis. Erfordern die örtlichen Verhältnisse zusätzliche Arbeiten wie Drainage, Wasserhaltung oder Maßnahmen gegen drückendes Wasser, werden diese gesondert als Zusatzleistung vereinbart.

Die notwendige Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit im Bereich der erdberührenden Kellerwände erfolgt nach den Vorschriften für Bauwerksabdichtungen und aktuellen Stand der Technik.

Die lichte Raumhöhe des Kellers wird im Vertragsplan festgelegt.

Kellerfenster werden als Leibungskellerfenster, Fabr. MEA od. glw. in der Größe von 80/60cm ausgeführt.

Lichtschächte erhalten einen verzinkten Gitterrost mit Einbruchsicherung und einen Entwässerungsanschluss. Ein Hochwasserschutz ist nicht enthalten.

## **ZIMMERERARBEITEN**

Der Dachstuhl wird vom Zimmermeister fachmännisch aus getrocknetem, gehobeltem und verzugsarmen Konstruktions-Vollholz erstellt. Dachüberstände an Traufe und Ortgang bestehen aus gehobelten Brettern. Auf die Sparrenkonstruktion wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Die Lattung wird für eine Pfanneneindeckung vorgerichtet. Sind im Vertragsplan Dachflächenfenster vorgesehen, werden Kippfenster aus Kunststoff namhafter Hersteller eingebaut (z.B. Velux oder gleichwertig).

Bei Ausführung mit zwei Vollgeschossen mit Betondecke wird eine zweilagige Dämmung mit Dampfbremse über der Decke angebracht.

Bei einem Dachgeschoss mit Kniestock wird eine Zwischensparrendämmung mit Dampfsperre zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes eingebaut.

Es können nach Vereinbarung Holzweichfaserplatten auf die Sparren verlegt werden.

In die letzten Geschossdecke wird eine wärmegeämmte Einschubtreppe in der Größe 140/70 cm eingebaut. Entspricht die begehbare Höhe im Spitzboden den Anforderungen des Schornsteinfegers, kann der Kamin dort über eingebaute Kaminputztüren geputzt werden. In diesem Fall wird ein ca. 1 m breiter Laufsteg von der Einschubtreppe zum Kamin gebaut. Sichtbare Holzteile werden in Ihrer Wunschfarbe mit Holzschutzfarbe gestrichen.

## DACHDECKERARBEITEN

Ihr Haus wird mit Braas- „Harzer - Pfannen“ od. glw. eingedeckt.

Es stehen Ihnen hier die Farben „rot“, „braun“ oder „anthrazit“ zur Auswahl.

Die benötigten Durchgangspfannen für die Sanitärüftung und ein Antennendurchgangziegel in der Ziegelfarbe wird je nach Erfordernis mitgeliefert.

Sollte die Reinigung des Schornsteines nicht über den Spitzboden möglich sein können zusätzliche Dachtritte eingebaut werden.



### Flachdach

Bei Ausführung eines Flachdaches wird eine Attika erstellt. Die Dämm- und Abdichtungsarbeiten erfolgen durch den Flachdachabdichter und sind im Festpreis enthalten.

## SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Fallrohre, Kehl- und Traufenbleche, Wandanschlüsse sowie die Einblechung des Kaminkopfes werden in Titanzink hergestellt.

Nach Vereinbarung kann die Ausführung auch in Kupferblech oder ALU anthrazit pulverbeschichtet erfolgen.

Die Regenfallrohre werden im Sockelbereich als PE-Rohre ausgeführt. Bei Flachdächern ist eine Attikaeinblechung enthalten.

Blechdächer werden mit verzinktem Trapezblech ausgeführt.

## METALLBAUARBEITEN

Bodentiefe zu öffnende Fenstertüren im Obergeschoss erhalten eine Absturzsicherung, die verzinkten Fenstergitter, ca. 90cm hoch, werden mit geraden Rundstäben ausgeführt.

Balkone erhalten ein verzinktes Stahlgeländer mit geraden Stäben und aufgesetztem Handlauf, Höhe ca. 90 cm.

Ist im Vertragsplan ein Treppenhandlauf im Außenbereich vorgesehen, wird dieser aus Edelstahl-Rundstahl, Durchmesser 40 mm ausgeführt. Nach Vereinbarung kann die Ausführung auch in Edelstahl erfolgen.

Andere Ausführungen wie ein Glasgeländer oder Flachstahl in anthrazit können zusätzlich vereinbart werden.



## HEIZUNGSBAUARBEITEN

Sie erhalten moderne Heizungssysteme namhafter Hersteller (Buderus, Viessman oder Weishaupt od. glw.) zum Einsatz.

Luft-Wasser oder Sole-Wärmepumpe, Gas-Brennwertgeräte, Pelletheizung oder Scheitholzheizung, je nach Festlegung in der Detailbesprechung.

Bei einer Pelletheizung wird ein Lagerraum mit Pelletrutsche ausgestattet (Heizkörper möglich).

Die Regelungen der Heizsysteme werden Außentemperaturabhängig über ein Außenthermostat gesteuert.

Eine Fußbodenheizung wird in allen Räumen, außer Technik, Speise und Abstellräumen eingebaut. Die Fußbodenheizung ist über Raumthermostate individuell steuerbar.

Warmwasserbereitung und Heizung sind getrennt regelbar, so dass bei Sommerbetrieb nur Warmwasser bereitete werden kann.

Zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und ggf. auch der Heizung kann eine Solaranlage zusätzlich vereinbart werden. Die Heizkosten werden dadurch merklich reduziert und die Umwelt geschont. Beim Einbau einer Solaranlage kann in den Sommermonaten die Heizung weitestgehend abgeschaltet werden.

Bei Übergabe erfolgt eine Einweisung für die Bedienung der Heizungsanlage durch einen Fachmann.

Bitte beachten Sie, dass der Abstand des Wärmepumpengeräts im Außenbereich von der Inneneinheit max. 12m betragen darf. Ist der Abstand über 12m muss ein Aufpreis verlangt werden, der nicht im Festpreis enthalten ist.

Eine Heizungsanlage sollte nach Einbau im jährlichen Rhythmus von einem Fachunternehmen gewartet werden. Dies gilt auch für Wärmepumpenanlagen. In der Regel erhalten Sie von unserem Heizungsbauer hierfür ein Angebot oder können sich selbst darum kümmern. Der Abschluss eines Wartungsvertrags wird dringend empfohlen.

## LÜFTUNGSANLAGE

Eine kontrollierte Wohnraumlüftung kann zusätzlich vereinbart werden.

Diese ermöglicht die komfortable, optimale Lüftung des energieeffizient gebauten Wohnhauses. Hier stehen Systeme mit und ohne Wärmerückgewinnung zur Verfügung. Es können dezentrale oder zentrale Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Hinweis:

Sofern keine Lüftungsanlage von den Bauherren gewünscht wird, ist auf eine ausreichende Belüftung der Räume zu achten!

## SANITÄRINSTALLATION

Die hochwertige Installation wird ab Wasserzähler aufgebaut und beinhaltet einen rückspülbaren Wasserfilter mit integriertem Druckminderer.

Die Entwässerung erfolgt mit HT-Kunststoffrohren. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Metallverbundrohren und PE-Rohren. Die isolierten Kunststoff-Abflussrohre werden bis zur Kelleraußenwand geführt. Im Vertragsplan festgelegte Sanitäreinrichtungsgegenstände werden standardmäßig in der Farbe weiß eingebaut. Bei der Sanitäreinrichtung können diese nach Ihren Wünschen angepasst werden.

### **Badezimmereinrichtung:**

Stahlbadewanne, Größe ca. 170x75 cm, Kaldewei oder glw. mit Einhebelarmatur und Brause von Vigour oder glw.; Dusche mit einer flachen Stahlwanne ca. 90x90 cm mit Einhebelarmatur und Brause von Vigour oder glw. Alternativ kann der Einbau einer gefliesten Dusche mit Edelstahlrinne und Designrost vereinbart werden.

Waschtisch aus Kristallporzellan Vigour od. glw., ca. 60x48 cm mit Einhebelarmatur von Vigour oder glw. und verchromten Handtuchhalter.

Wand-WC aus Kristallporzellan von Vigour oder glw. mit 2-Mengenspültechnik, verchromten Papierhalter und WC-Sitz. Kristallspiegel 60x40cm.



### **WC-Einrichtung:**

Handwaschbecken aus Kristallporzellan Vigour oder glw., ca. 50x35 cm mit Einhebelarmatur von Vigour oder glw. und Handtuchhaken.

Wand-WC aus Kristallporzellan von Vigour oder glw. mit 2-Mengenspültechnik, verchromten Papierhalter und WC-Sitz.

### **Küche:**

Spülenanschluss mit verchromten Eck- und Doppelspindelventil und Abflussleitung, sowie einem Spülmaschinenanschluss

**Allgemeine Anschlüsse:** Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum, Ausgussbecken aus Stahl ca. 50x30cm mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Außenwasseranschluss für Gartenbewässerung, absper- und entleerbar.

**Fugenausbildung:** Die Übergänge von Badewanne und Dusche werden elastisch ausgefügt. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

**Vormauerungen:** Im Festpreis sind Vormauerungen hinter Waschbecken und WC-Anlagen bis zu einer Höhe von ca. 1,50m und im Duschbereich raumhoch enthalten. Änderungen an den Vormauerungen können zusätzlich vereinbart werden.

Alle elektrischen Leitungen werden unter Putz und mit Beachtung der VDE-Bestimmungen verlegt. Im Bereich der Betonaußenwände im Keller und im Spitzboden erfolgt die Installation auf Putz. Alle Arbeiten verstehen sich ab Hausanschluss, wenn sich dieser innerhalb des Hauses befindet, ansonsten ab Innenseite Hausaußenwand.

In den Wohngeschossen werden, sofern nichts anderes vereinbart wird, nachfolgend beschriebene Installationen ausgeführt.

Es werden weiße Steckdosen und Schalter namhafter Hersteller eingebaut z.B. Busch-Jäger Schalterserie Busch-balance® SI oder gleichwertig.

### **Wohnzimmer:**

- 2 Leuchtenauslass
- 2 Schalter
- 2 Steckdose 2-fach
- 1 Steckdose 3-fach
- 1 Leerrohr und Schalterdose für Antennenanschlusses
- 1 Raumthermostat
- 1 Stromkreis

### **Wohn-Esszimmer:**

- 2 Leuchtenauslass
- 2 Schalter
- 3 Steckdose 2-fach
- 1 Steckdose 3-fach
- 1 Leerrohr und Schalterdose für Antennenanschlusses
- 1 Raumthermostat
- 1 Stromkreis

### **Schlafzimmer:**

- 1 Leuchtenauslass
- 1 Schalter
- 3 Steckdose 2-fach
- 1 Leerrohr und Schalterdose für Antennenanschlusses
- 1 Raumthermostat
- 1 Stromkreis
- 1 Rauchwarnmelder

### **Kinderzimmer:**

- 1 Leuchtenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose 1-fach
- 3 Steckdose 2-fach
- 1 Raumthermostat
- 1 Stromkreis
- 1 Rauchwarnmelder

### **Küche:**

- 2 Leuchtenauslass
- 2 Schalter
- 3 Steckdose 1-fach
- 3 Steckdose 2-fach
- 1 Zulage – Verbraucher mit separater Absicherung
- 1 Herdanschluss
- 1 Raumthermostat
- 5 Stromkreise

### **Speisekammer, Abstellraum, Technikraum, Ankleide, Kellerraum:**

- 1 Leuchtenauslass
- 1 Schalter
- 1 Steckdose 1-fach

zzgl. 1 Steckdose 2-fach  
für Waschmaschine und Wäschetrockner

**Badezimmer:**

2 Leuchtenauslass  
2 Schalter  
1 Steckdose 2-fach  
1 Raumthermostat  
1 Stromkreis

**WC:**

1 Leuchtenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose 1-fach  
1 Raumthermostat

**Büro, Gästezimmer,  
alle übrigen Zimmer:**

1 Leuchtenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose 1-fach  
2 Steckdose 2-fach  
1 Raumthermostat  
1 Stromkreis  
1 Rauchwarnmelder

**Terrasse, Balkon:**

1 Leuchtenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose 1-fach  
1 Zulage Steckdose Außenbereich

**Gemauerte Garage:**

1 Leuchtenauslass  
1 Schalter  
1 Steckdose 1-fach  
1 Zuleitung Erdkabel NYY-J 3x2,5mm<sup>2</sup>  
1 Stromkreis

**Weitere Leistungen:**

Sprechanlage  
3 Datenkabel mit Datensteckdose

Je nach Heizgerät sind die nötigen Elektroleistungen für Wärmepumpe, Gasbrennwertgerät oder Nahwärme im Festpreis enthalten.

Alle zusätzlichen Leistungen werden mit dem ausführenden Elektriker besprochen und separat angeboten.

**Diele:**

1 Leuchtenauslass  
2 Schalter  
2 Steckdose 2-fach  
1 Telefonanschluss: Leerrohr  
+ Schalterdose  
1 Stromkreis  
1 Rauchwarnmelder

**Windfang, Flur:**

2 Leuchtenauslass  
2 Schalter  
1 Steckdose 1-fach  
2 Steckdose 2-fach  
1 Stromkreis  
1 Rauchwarnmelder

**Treppe:**

1 Leuchtenauslass  
2 Schalter

**Hauseingang:**

1 Leuchtenauslass  
1 Schalter



Es werden weiße Dreh- Kipp-Kunststofffenster im formschönen Design eingebaut.

Eine 3-fach-Verglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m<sup>2</sup>k wird eingebaut und gewährleistet einen hohen Wärmeschutz.

Alle Fenster werden nach den RAL Montagerichtlinien durch einen Fachmann eingebaut, dadurch entsteht Wind- und Regendichtigkeit. Dies wird mit dem im Festpreis enthaltenen Blower-Door-Test nachgewiesen und kontrolliert.

Alle Fenster und Fensterelemente erhalten alu-eloxierte Außenfensterbänke und Fenstergriffe in silber oder weiß.

Alle Fenster im EG und OG (außer Technik, Speise, Abstellräume und Treppenhäuser) erhalten wärmegeämmte Rollokästen.

Es werden Kunststoffrollläden in Standardfarben (hellgrau) mit manuellem Gurtwicklerbetrieb montiert.

Fenster im Bereich der Treppe werden mit Sicherheitsglas ausgeführt.

Zusätzlich kann eine Ornamentverglasung, Sprossenfenster, Schiebetüren oder anthrazit folierte Fenster vereinbart werden.

Wir führen die Fenster in weiß glatt oder anthrazit genarbt (Holzoptik) aus, weitere Designs können beim Fensterbauer bemustert werden.

Schiebetüren, die als Hebe-Schiebe-Türen ausgeführt werden, werden mit barrierefreier Schwelle ausgeführt. Das heißt es ist eine Schwelle von max. 20mm vorhanden, es findet keine Ausführung einer Nullschwelle statt.

Sämtliche barrierefreien Schwellen erfordern nach den aktuellen Normen einen bauseitigen Niederschlagsschutz auf der Außenseite, dieser ist nicht Bestandteil der Leistung und muss bauseits erstellt werden.

## INNENTÜREN

Es werden Innentüren mit Türzargen als Umfassungszargen eingebaut.

Diese hochwertigen Türen bestehen aus einer Röhrenspankernmittellage und einer strapazierfähigen, äußerst stoßfesten laminatbeschichteten Oberfläche (CPL). Die Türzargen können auf Wunsch gegen Aufpreis elastisch ausgefugt, diese Fugen gelten als Wartungsfugen.

Sowohl die Türen als auch die Zargen haben abgerundete Kantenprofile.

Alle WC-Türen erhalten eine Bad- und WC-Drückergarnitur mit Schloss.

Es stehen verschiedene Dekore zur Wahl, die beim Fachhändler bemustert werden.

## HAUSTÜRE

Als Haustüre wird eine hochwertige Aluminiummehrkammerprofilhaustüre, thermisch getrennt und wärmegeklämmt nach Bemusterung eingebaut. Für den Einbruchschutz sorgen schwere Alusicherheitsbänder und eine Mehrfachverriegelung. Ein Mehr an Komfort bietet der integrierte elektrische Türöffner. In der Musterausstellung wählen Sie Ihre Wunschhaustüre.

Für eine Haustüre sind im Festpreis 3.300,-€ und bei einer Haustüre mit Seitenteil 4.000,- € inkl. MwSt und Montage enthalten.



## INNENPUTZ

Die Innenwände der Wohngeschosse werden mit Kalkgipsputz der Qualitätsstufe II in gefilzter Optik verputzt. Feuchträume (Bäder) werden mit Kalkzementputz in gefilzter Ausführung verputzt. Wird die Oberfläche in geglätteter Ausführung gewünscht ist dies nach gesonderter Vereinbarung möglich. Im Kellergeschoss kommt Kalkzementputz gefilzt an den Innenwänden zum Einsatz. Die Kelleraußenwände bleiben unverputzt. Betonaußenwände im Treppenhaus werden ebenfalls verputzt. Alle senkrechten Maueranten erhalten verzinkte Kantenschutzschienen und werden dadurch optimal vor Stoßbeschädigungen geschützt.

Höhere Qualitätsstufen, welche beispielsweise für Wandfluter/Wandleuchten notwendig sind, können gesondert vereinbart werden.

## TROCKENBAU

Decken und Deckenschrägen im Dachgeschoss werden im Sparrenzwischenraum mit Mineralwolle als Vollsparrendämmung gedämmt und mit einer Dampfbremse versehen. Auf diese Dämmung werden Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion montiert. Die Plattenstöße werden gespachtelt (Qualitätsstandard Q2) und anschließend gestrichen.

Feuchträume werden mit druckimprägnierten Gipskartonplatten verkleidet. Betondecken bleiben unverkleidet.

## AUSSENPUTZ

Der Fassadenputz wird mehrlagig witterungsbeständig und mit einer Gewebespacktelung ausgeführt. Anschließend folgen Unter- und Oberputz. Als erste Lage wird Kalkzementleichtputz (Unterputz) in notwendiger Stärke aufgebracht, danach erfolgt die Gewebespacktelung und der Auftrag eines weißen, mineralischen Edelputzes (Oberputz) mit 3mm Körnung. Im Sockelbereich kommt Zementleichtputz mit gefilterter Oberfläche zur Ausführung. Betonsockel bleiben unverputzt.

Der mineralische Fassadenputz wird zusätzlich mit einem Schutzanstrich (Egalisationsanstrich) versehen.

Auf Wunsch kann der Fassadenputz gegen Aufpreis farbig ausgeführt werden, dafür werden bis zu drei Putzmuster angelegt.

Wird die Fassade nach Vereinbarung mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgeführt, kommen im System abgestimmte Produkte zum Einsatz, z.B. Fabr. Knauf oder glw.

## ESTRICH

Im untersten Geschoss wird eine dampfdiffusionsdichte Schweißbahn mit Alueinlage eingebaut.

Kellergeschoss: Alle Räume erhalten eine 2-lagige Dämmung und darüber Zementestrich. Die Dämmstärke wird in der Wärmeberechnung ermittelt.

Erdgeschoss: In den Wohnräumen wird eine 2-lagige Wärmedämmung eingebaut. Die Dämmstärke wird in der Wärmeberechnung ermittelt. Über der Dämmung wird ein schwimmender Zementestrich eingebaut. Die exakten Höhen richten sich nach dem vorhandenen Fußbodenaufbau und Meterriss.

Im Bereich der Fußbodenheizung wird ein Heizestrich verlegt.



Geschosse über EG: In den Obergeschossen werden zwei Dämmschichten eingebaut, eine wird als Dämmung und eine als Trittschalldämmung ausgeführt.

In Räumen mit Fliesenbelag wird im Estrich zusätzlich eine Faserarmierung eingebaut.

Garagen: Bei gemauerten Garagen (Kaltraum) erfolgt die Ausbildung als Gefälleestrich. Ein Stahleckwinkel als Abschluss des Garagenestrichs wird gegen Mehrpreis angeboten.

Die notwendige Belüftung nach dem Einbau des Estrichs ist durch die Bauherren zu gewährleisten. Die Trocknung mit Bautrocknern ist ab 14 Tagen nach Einbau des Estrichs möglich. Die Stromkosten der Trocknung, sowie des Aufheizgerätes sind ab dem 21 Tag von den Bauherren zu tragen.

## MALERARBEITEN

Wohngeschosse: Stoßfugen der Fertigteildecken (Filigrandecken) werden gespachtelt und geschliffen. Anschließend werden die Betondecken mit Vliestapete tapeziert und zweifach deckend weiß gestrichen.

Gipskartondecken werden ebenfalls tapeziert und weiß gestrichen.

Alle Innenwände und Decken werden mit Innenraumfarbe z.B. Keim Innostar weiß zwei Mal gestrichen und gegen Aufpreis in Farbe gestrichen.

Keller: Wände und Decken werden 2-fach weiß gestrichen.

Treppengeländer aus Stahl bzw. Stahlunterkonstruktionen werden mit Rostschutzfarbe grundiert und lackiert. Vorhandene Heizungstüren aus Stahl sind mit Rostschutzfarbe grundiert.



## INNENTREPPE

Die Treppen vom Keller bis zum Dachgeschoss werden als freigelagerte Holztreppe ohne Wangen eingebaut, Modell: VIVALINE \*).

Holzart: Buche, keilgezinkt.

Das Geländer besteht aus einem Holzhandlauf und senkrechten, Edelstahl-Metallstäben.

Zusätzliche Treppengeländer für Stahlbetontreppen werden gesondert vereinbart und sind nicht im Festpreis enthalten.

Stahlbetontreppen mit Naturstein-, Holz- oder Fliesenbelag, sowie andere Treppenmodelle können gesondert vereinbart werden.

Bei einer Massivholztrittstufe wird eine Acrylfuge zur Wand hergestellt. Diese wird weiß überstrichen und ist eine Wartungsfuge und unterliegt damit nicht der Gewährleistung. Sollten die Tritt- und Setzstufen passgenau ohne Fuge ausgeführt werden, muss dies gesondert vereinbart werden. Eine geflieste Treppe enthält eine geflieste Sockelleiste. Massivholzstufen werden ohne Sockelleiste ausgeführt.

## NATURSTEINARBEITEN

Die Innenfensterbänke bestehen aus 3 cm starkem, polierten Marmor nach Wahl bzw. Bemusterung (z.B. Jura Marmor oder Kunststeine wie Micro Carrara oder Svevo Beige).

Der Übergang zum Fenster kann auf Wunsch gegen Aufpreis elastisch ausgefugt werden, diese Fugen gelten als Wartungsfugen.

## FLIESENLEGearbeiten

Alle Fliesenarbeiten werden nach der geltenden DIN-Norm 18352 ausgeführt. In der Fliesenausstellung wählen Sie unter fachlicher Beratung die Fliesen zu einem Materialpreis von 40,- € inkl. MwSt. aus. Der Mehr- bzw. Minderpreis wird nach der Bemusterung verrechnet.

In den Bädern werden die senkrechten Wände bis zu einer Höhe von 1,50 m gefliest, im Duschbereich raumhoch. Auch hier ist eine individuelle Gestaltung möglich und wird vor Ort vereinbart.

Die benötigten Fliesenabschlussschienen (Stoßkante Fliese auf Fliese) werden in Alu ausgeführt. Abschlussschienen werden an Kanten mit beidseitigem Fliesenbelag verlegt.  
Der Übergang zwischen Wandfliesen und Innenputz wird verfugt.

Fliesenbilder, Dekore, Sonderverlegungen, Edelstahlschienen und zusätzliche Abschlussschienen, sowie Großformate (größer 30/60cm) gegen Aufpreis.

In der Küche ist kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Sollen zusätzlich zu den Nassräumen und dem Technikraum in weiteren Räumen Bodenfliesen verlegt werden, kann dies zusätzlich vereinbart werden.

Die Innenfensterbänke in Bad und WC werden ebenfalls gefliest.

Die Übergänge von Badewanne, Dusche und Türzargen werden elastisch ausgefugt. Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die notwendigen Wandsockel werden aus den Bodenfliesen geschnitten.



## BODENBELAGSARBEITEN

Die Böden in den Wohnräumen, Schlafräumen und dem Flur werden mit Designboden, Vinyl, Laminat oder Parkett ausgelegt. Auf Wunsch können auch andere Beläge vereinbart werden.

Sie wählen aus einer Vielzahl von Musterbelägen Ihren Wunschbelag aus, zu einem Materialeinzelhandelspreis lt. Beschreibung im Angebot.

Der Bodenbelag wird fachmännisch verlegt und erhält eine Sockelleiste passend zum Belag bzw. nach Wahl. Der Übergang zur Wand kann auf Wunsch gegen Aufpreis elastisch ausgefugt werden.

Die Kellerräume bleiben ohne Bodenbelag, dieser kann zusätzlich vereinbart werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.



## 1. Regenwassernutzung

Der Einbau einer Zisterne kann zusätzlich vereinbart werden.

Dieser senkt die Wasserverbrauchskosten.

Je nach Konzeption kann das Regenwasser ausschließlich für den Garten oder auch zusätzlich zur Toilettenspülung verwendet werden.

## 2. Garagen

Garagen werden mit einem Zementestrich ausgeführt.

Ein Eckwinkel als Abschluss des Garagenbereichs kann gegen Mehrpreis eingebaut werden. Für die Haltbarkeit und zur Abdichtung der Oberfläche muss ein geeigneter Belag oder eine Beschichtung auf den Estrich angebracht werden. Diese Leistungen können zusätzlich vereinbart oder selbst ausgeführt werden. Für einen reinen Estrichbelagboden im Garagenbereich kann keine Gewährleistung übernommen werden.

### Fertigaragen:

Sie werden werkseitig aus Stahlbeton hergestellt und auf Streifenfundamente gesetzt. Die Außenwände sind endbehandelt, Farbe weiß. Bei der Detailfestlegung wählen Sie zwischen einem Metallschwingtor oder einem Sektionaltor, sowie anderen Ausstattungsmöglichkeiten.

### Gemauerte Garagen:

Freistehend oder im Haus integrierte Garagen werden bereits bei der Entwurfs- und Eingabeplanung berücksichtigt und nach Ihren Wünschen erstellt.

Die gemauerten Wände werden verputzt und die Deckenfugen verspachtelt und die Betondecke gestrichen.

## 3. Detailfestlegung

Im Rahmen der Detailfestlegung können vor Baubeginn Sonderwünsche, Mehr- oder Minderleistungen vereinbart werden.

Diese werden schriftlich fixiert und Preisänderungen vertraglich vereinbart. Beispiele hierfür sind elektrische Rollläden, elektrische Handtuchheizkörper, Schiebetüren, etc.

### 1. Freimachen des Geländes

Vorausgesetzt ist ein waagerechtes Gelände auf Niveau der Straße, Bodenklasse 3-5, ca. 20 cm Humus.

Das gesamte zu bebauende Gelände inkl. Arbeitsraum ist frei von Hindernissen, bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen und jeglicher Bepflanzung.

### 2. Grundstück

Grenzsteine müssen zur Gebäudeeinmessung vorhanden und sichtbar sein.

Der Bauherr ist für die Auffindung und Freilegung verantwortlich.

Der Bauherr trägt das Bodenrisiko.

### 3. Grundwasserspiegel

Es muss gewährleistet sein, dass der Grundwasserspiegel mindestens 50 cm unter der Fundamentunterkante liegt.

### 4. Bodengutachten

Ein Bodengutachten muss durch die Bauherren vorab beauftragt und uns vorgelegt werden.

Ohne Bodengutachten wird die Bodenpressung lt. geologischem Gutachten als Grundlage der stat. Berechnung und des Entwurfs mit 200 KN/m<sup>2</sup> angenommen.

### 5. Aushubmaterial

Es wird vorausgesetzt, dass das Aushubmaterial zum Wiederverfüllen der Baugrube geeignet ist und dass das gesamte Aushubmaterial während der Bauzeit auf dem Grundstück zwischengelagert werden kann.

Überschüssiges Aushubmaterial kann auf dem Grundstück verbleiben.

Entsprechen die örtlichen Gegebenheiten nicht dem vorher Beschriebenen, so muss dafür Sorge getragen werden, dass erforderliche Maßnahmen, wie Abtransport auf eine Deponie oder Antransport von geeigneter Erde getroffen werden. Diese Leistungen können gesondert vereinbart werden.

### 6. Baugenehmigungsgebühren

Baugenehmigungsgebühren, Prüf- und Abnahmegebühren werden direkt vom Bauherrn beglichen und sind nicht Vertragsbestandteil.

Mehraufwendungen, die sich aus behördlichen Auflagen oder sonstigen Stellen und Prüfungen ergeben, sowie alle zusätzlichen, von dieser Baubeschreibung abweichenden Maßnahmen, Vermessungen, Lageplänen etc. sind Bauherrnleistungen.

### 7. Wartungsarbeiten

Die Wartung und Instandhaltung sämtlicher elastischer Verfugungen und Anstriche erfolgt ab Abnahme in Eigenleistung.

## 8. Versicherungen

Der Bauherr trägt Sorge für die ordnungsgemäße Versicherung des Bauvorhabens nach der Abnahme des Bauwerkes.

## 9. Sonstiges

- Nachfolgend aufgeführte Kosten sind vornherein nicht zu ermitteln und daher Bauherrnleistung:
- Öffentliche Erschließungskosten des Baugrundstückes
- Mehrsparten-Hauseinführungen der Versorgungsträger, inkl. Hausanschluss für unterkellerte Gebäude
- Mehrsparte, sowie Hausanschluss mit Wasser, Gas, Elektro, Telefon/DSL/Breitbandkabel sowie Kanal und Regenrohranschlüsse.
- Die Errichtung von Klärgruben, Sickerschächten und Drainagen sowie deren Zuleitung ab Hauskante. Ebenso der Schutz vor Abwasserrückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz und ein Hochwasserschutz.
- Antennenanlagen, Messgeräte für evtl. Heizungs- oder Warmwasserabrechnungen.
- Sämtliche Möblierung wie Kücheneinrichtungen und Kachelofen.
- Die Beheizung des Hauses während der Bauzeit.
- Feinreinigung des Hauses.
- Außenanlagen, Terrassen, Zuwege und Bepflanzung des Grundstückes und die Errichtung von Stützwänden. Die Lieferung von evtl. notwendigem Auffüllmaterial, die Anplanierung des Grundstückes und der Oberbodenauftrag.
- Bei Anbauten: sämtliche Anschlussarbeiten an die bestehende Bebauung sind Bauherrnleistung.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Die Baubeschreibung ist Gegenstand des Bauvertrages.

Ergänzend zur vorstehenden Baubeschreibung müssen abweichende Leistungen oder Ausführungen sowie mündliche Vereinbarungen schriftlich festgelegt werden um Gültigkeit zu erhalten. Dies erfolgt über Listen für Zusatzleistungen, die vom Bauherren unterzeichnet und beauftragt werden.

Der Ehemann Planen & Bauen GmbH bleiben technische und/oder architektonische Änderungen vorbehalten, sofern diese den Bauwert verbessern, ihn aber keinesfalls vermindern, insbesondere, wenn diese auf behördlichen Auflagen beruhen.

In der vorstehenden Baubeschreibung sind Produkte mit namentlich aufgeführten Herstellern genannt. Diese werden bei der Ausführung des Bauvorhabens vorrangig berücksichtigt. Es können aber auch gleichwertige Produkte verwendet werden.

Sollten keine detaillierten schriftlichen Festlegungen bezüglich Baustoffen oder anderer Gegenstände/Bauelemente getroffen sein, wird dies, wie auch die Art und Weise der Ausführung von der Ehemann Planen & Bauen GmbH festgelegt. Dies betrifft im Besonderen alle Punkte mit dem Hinweis „od. glw.“ (oder gleichwertig) in der Baubeschreibung bzw. ergänzenden Vereinbarungen.

Die in der Baubeschreibung dargestellten Bilder, Grafiken, Zeichnungen oder Fotos können von dieser Baubeschreibung abweichen, da sie zur Verfügung gestellten Bildmaterialien bzw. von Bildagenturen entstammen.

Die im individuellen Angebot genannten Preise beziehen sich ausschließlich auf die Beschreibung der Leistungen, Materialien und Baustoffe, nicht auf Abbildungen.



Willkommen daheim!

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!



**Ehemann Planen & Bauen GmbH**  
**Industriestr. 12**  
**91604 Flachslanden**

Tel.: 09829 – 94 181

Fax: 09829 – 94 182

[info@ehemann-bau.de](mailto:info@ehemann-bau.de)

[www.ehemann-bau.de](http://www.ehemann-bau.de)