



DS Holzbau GmbH  
Danjo Stöckel  
Wieselweg 19  
26209 Hatten  
E-Mail: info@ds-holzbau.de  
Telefon: +49 172 2310280

## Bau- und Leistungsbeschreibung

### Käufer

---

---

---

---

### Verkäufer/in

---

---

---

---

### Beschreibungsgegenstand

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Errichtung der im Folgenden aufgeführten Baulichkeit:

Beschreibung: 

---

Haus- Nr.: 

---

### Vertragsgrundlage

Zeichnung vom: 

---

Entwurfverfasser: 

---

Die nachstehende Bau- und Leistungsbeschreibung haben wir im gegenseitigen Interesse so ausführlich wie möglich gestaltet, da sie für den Hausbau eine wichtige Information und später auch Vertragsbestandteil ist.

Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zu einem Gespräch zur Verfügung.



## 1. Allgemeines

Wir bieten Ihnen eine umfassende kostenlose Beratung sowie einen Erstentwurf für Ihr Traumhaus nach Ihren ganz persönlichen Wünschen. Ihr Haus planen wir als 3-D Entwurf, der Ihnen u. a. einen Einblick ins Innere des Hauses und der Außenansichten ermöglicht. Unsere Holzrahmenkonstruktion ermöglicht eine vielfältige Gestaltung hinsichtlich der Raumaufteilung oder der Optik. Ein Haus von DS-Holzbau garantiert ein gesundes Raumklima (keine Holzschutzmittel im Innenbereich), eine hervorragende Wärmedämmung sowie eine diffusionsoffene Außenwand ohne Folie innenseitig. Sie erhalten somit eine luftdichte, aber dennoch diffusionsoffene Außenwand und wohnen in unseren Häusern in einem gesunden Raumklima – eben in einem Wohlfühlhaus. Im Bereich Brand-, Schall- und Wärmeschutz erfüllen wir mit unseren Häusern selbstverständlich die gesetzlichen Anforderungen.

Ihr DS Holzbau Haus garantiert Ihnen eine Investition in die Zukunft mit entsprechender Werterhaltung, Kostenersparnis im Unterhalt durch geringe Heizkosten und vor allem eine erhöhte Lebensqualität. Der Preis Ihres Hauses ist selbstverständlich ein Festpreis.

Holzschutzmittel zur Behandlung der Konstruktionen werden im Innenbereich nicht eingesetzt, da das eingebaute Holz Konstruktionsvollholz oder teilweise auch Brettschichtholz ist. Es handelt sich um Holz, das auf eine geringe Restfeuchte von 15 – 18 % kammergetrocknet und passgenau geschnitten und gehobelt worden ist – der Fachmann spricht hier vom konstruktiven Holzschutz. Bei unserer Wandkonstruktion ist aufgrund der zusätzlichen OSB-Platten gewährleistet, dass auch schwere Gegenstände ohne Dübel an den Wänden befestigt werden können. Grundlage für die Ausführung und Erstellung des Bauvorhabens sind diese Baubeschreibung, das individuelle Angebot und die Regeln der Technik. Die Bauausführung erfolgt nach den Regeln der Baukunst in qualitativ hochwertiger, handwerksgerechter Bauweise.

Im Rahmen der Planung und Bauausführung bleiben uns von der Bau- und Leistungsbeschreibung abweichende Änderungen vorbehalten, sofern neue Vorschriften oder technische bzw. statische Erkenntnisse dieses erfordern. Bei den Gebäudemaßen können sich aus konstruktiven Gründen geringfügige Abweichungen ergeben.

Zeichnungen sind im Maßstab 1:100 erstellt. Nicht zum Leistungsumfang gehören gestrichelte oder ausschmückende Darstellungen in den Bauzeichnungen und Grundrissvorschlägen, die nicht in der Baubeschreibung oder speziell im Angebot erwähnt sind (z.B. eingezeichnetes Mobiliar, Küchen, Kamine und Kachelöfen, Eckbadewannen). Wir weisen darauf hin, dass unsere zu besichtigenden Musterhäuser zum Teil mit Sonderausstattungen versehen sind, die von dieser Standard-Baubeschreibung abweichen.

## 2. Bauantrag

Wir erstellen für Ihr Bauvorhaben die kompletten Bauantragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren. Die Architektenleistungen für den Bauantrag mit den notwendigen Berechnungen und Formularen (Entwässerungspläne, Energiebedarfsberechnung, Statik usw.) sind im vereinbarten Festpreis enthalten. Eine Ausfertigung erhalten Sie für Ihre persönlichen Unterlagen und für Ihre Finanzierung.

Die Gebühren für die zur Genehmigungsplanung notwendigen Lagepläne, Baubestandspläne (falls gefordert), die Baugenehmigungsgebühren sowie ggf. Bodengutachten und alle sonstigen behördlichen Gebühren gehen zu Lasten des Bauherrn.

## 3. Baustelleneinrichtung

Der Bauplatz muss vor Baubeginn u. a. im Baubereich frei von Baubestand, Gebäudeteilen und sonstigen Hindernissen sein. Bodenabfuhr und Bodengutachten sowie Grundwasserabsenkungen sind nicht im Festpreis enthalten. Gleiches gilt z.B. für die Errichtung eines Bauzaunes, Aufnehmen der Fußwegpflasterungen oder auch Erstellen einer Baustraße/Überfahrt. Die Zuwegung bis zum Bauobjekt muss für Schwerlastkräne und Transportfahrzeuge wie u. a. Tieflader und Betonfahrzeuge geeignet sein. Baustrom, Bauwasser und Bautoilette sind nicht im Leistungsumfang enthalten – wir übernehmen jedoch gerne auf Wunsch die Abwicklung.

Bau- und Hinweisschilder werden aufgestellt. Der durch die von uns beauftragten Gewerke anfallende Bauschutt wird entsorgt.



#### 4. Erdarbeiten und Kanalgrundleitungen

Der Mutterboden wird im Bereich des Gebäudes und des Arbeitsraumes bis zu einer Tiefe von 40 cm abgeschoben und auf dem Grundstück gelagert (max. Entfernung 20 m). Das Aushubmaterial steht dem Auftraggeber zur weiteren freien Verfügung. Eine evtl. erforderliche An- oder Abfuhr von Erdreich ist nicht im Preis enthalten. Gleiches gilt für bei den Erdarbeiten anfallenden Bauschutt, Baumwurzeln usw.

Lieferung, Einbringen und Verdichten des Füllsandes bis zu einer Stärke von 50 cm im Bereich des Gebäudes und Arbeitsraumes sind im Leistungsumfang enthalten. Für unterkellerte Bereiche gilt eine gesonderte Baubeschreibung. Bei gewünschter bzw. von der Baubehörde geforderter Mehreinbringung von Füllsand wie auch bei Grundwasserabsenkungen und Drainagen sind diese Kosten vom Bauherrn zu tragen.

Ein eventueller weiterer Austausch von nicht tragfähigem Baugrund gegen einwandfrei verdichtungsfähigen Füllboden geht zu Lasten des Bauherrn. Die Kanalgrundleitungen werden in den erforderlichen Durchmessern, einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke im Sandbett unter der Sohlplatte auf dem kürzesten Weg zur Hausaußenkante verlegt.

#### 5. Fundamente und Sohlplatte

Die Baustelle wird im Bereich des Baukörpers ausgewinkelt. Alle für die Einmessung und Auswinkelung des Baukörpers erforderlichen Grenzsteine müssen eingemessen und sichtbar sein. Die Festlegung der Höhen für das Gebäude erfolgt in Absprache mit dem Bauherrn und, soweit gefordert, mit der Baubehörde. Die Stahlbetonsohle aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton) im Erdgeschossbereich und die erforderlichen Fundamente werden nach vorgegebenen statischen Erfordernissen mit entsprechender Stahlbewehrung auf tragfähigem verdichtetem Sandbett mit Folienunterlage als Sauberkeitsschicht hergestellt. Es wird von einer gleichmäßigen Bodenpressung von 150kN/m<sup>2</sup> ausgegangen. In den Streifenfundamenten wird für die spätere Durchführung der Versorgungsleitungen ein Durchbruch hergestellt. Sollte ein Versorger im Rahmen der Hausanschlüsse eine spezielle Mehrspartenhausdurchführung verlangen sind die Kosten vom AG zu tragen. Das Haus wird gegen evtl. aufsteigende Feuchtigkeit durch eine Stahlbetonsohle aus WU-Beton abgedichtet.

Im Streifenfundament oder der Sohlplatte werden die Fundamente der nach Vorschrift einbetoniert.

#### 6. Keller

Nicht im Leistungsumfang.

#### 7. Außenwände

Allgemein:

Der im modernen Holzrahmenbau übliche Wandaufbau mit OSB-Platten (innen) und Holzfaserplatten (z.B. DWD) gewährleistet Diffusionsoffenheit und Witterungsschutz. Die früher verwendete Folie als Dampfsperre ist nicht notwendig!

Ein Blower-Door-Test zum Nachweis der Luftdichtigkeit wird ausgeführt.

##### 7.1 Putzfassade

Wandstärke ca. 310 mm (U-Wert 0,155)

- Zweilagiger diffusionsoffener Leichtdämmputz im Farbton weiß mit Gewebeeinlage. Standardstrukturen nach Bemusterung. 1 zusätzlicher Farbanstrich in weiß wird ausgeführt - andere Farbtöne als Zusatzleistung möglich.
- 40 mm Holzfaserdämmplatte mit Sockelschiene am Fußpunkt.
- 240 mm Skelettbauweise mit kammergetrockneten, gehobelten Kanthölzern 60/240 mm, dazwischen 240 mm Mineralwolle dämmung (WLG 0,35). Die Schwelle auf der Bodenplatte wird aus Lärche („Eiche der Nadelhölzer“) erstellt und erhält zur Bodenplatte eine Sperrbahn.
- 12 mm OSB Holzwerkstoffplatte als luftdichter Abschluss und leichte Dampfbremse.
- 12,5 mm Gipskartonplatte (entfällt in nicht ausgebauten Bereichen)



### 7.2 Lärchenholzfassade (Aufpreis gegenüber Putzfassade)

Wandstärke gesamt ca. 380 mm (U-Wert 0,170):

- Aufgedeckelte, sägeraue sibirische Lärchenbretter (qualitativ hochwertiges robustes Holz – Anstrich ist aus Holzschutzgründen nicht erforderlich) montiert mit Edelstahlrillennägeln und ohne Farbanstrich. Zusätzlicher Farbanstrich - Farbton nach Wahl - als Zusatzleistung möglich.
- 2 Lagen Konterlattung senkrecht/waagrecht für Hinterlüftung je ca. 30 mm
- 15 mm Weichfaserplatte (z.B. DWD)
- 240 mm Skelettbauweise mit kammergetrockneten, gehobelten Kanthölzern 60/240 mm, dazwischen 240 mm Mineralwolle dämmung (WLG 0,35). Die Schwelle auf der Bodenplatte wird aus Lärche („Eiche der Nadelhölzer“) erstellt und erhält zur Bodenplatte eine Sperrbahn.
- 12 mm OSB Holzwerkstoffplatte als luftdichter Abschluss und leichte Dampfbremse.
- 12,5 mm Gipskartonplatte (entfällt in nicht ausgebauten Bereichen)

### 7.3 Verblendfassade (Aufpreis gegenüber Putzfassade)

Wandstärke gesamt ca. 420 mm (U-Wert 0,177):

- 115 mm Verblendmauerwerk NF inkl. Ausfugung in zementgrau (Preis der Steine 650,-€/ 1000 Stück)
- 40 mm Hinterlüftung
- Diffusionsoffene Unterspannbahn
- 240 mm Skelettbauweise mit kammergetrockneten, gehobelten Kanthölzern 60/240 mm, dazwischen 240 mm Mineralwolle dämmung (WLG 0,35). Die Schwelle auf der Bodenplatte wird aus Lärche („Eiche der Nadelhölzer“) erstellt und erhält zur Bodenplatte eine Sperrbahn.
- 12 mm OSB Holzwerkstoffplatte als luftdichter Abschluss und leichte Dampfbremse.
- 12,5 mm Gipskartonplatte (entfällt in nicht ausgebauten Bereichen)

#### Mögliche Sonderleistungen gegen Aufpreis:

- + Wanddämmung aus Flachs, Zellulose usw.
- + Fenstereinfassungen aus Holz
- + Andere Außenverkleidungen wie z. B. waagerechte Stülpchalung bei Holzfassade oder sog. Mischfassaden wie Holz/Verblender oder Putz/Zinkverkleidung
- + Sockelmauerwerk bei Ausführung einer Putz- oder Holzfassade

Gerne machen wir Ihnen hierzu ein Angebot!



## 8. Innenwände

Wandstärke insgesamt ca. 140 mm:

- Holzständerwerk aus 60/100 Konstruktionsvollholz, dazwischen 60mm Mineralwolle WLG 0,40
- einseitig OSB Holzwerkstoffplatte 12 mm
- beidseitig 12,5 mm Gipskartonplatte (entfällt in nicht ausgebauten Bereichen) Die Dämmung kann gegen Aufpreis auch alternativ in Zellulose oder Flachs ausgeführt werden

## 9. Decken

### 9.1. Decken bei ausgebautem Dachgeschoss

#### Erdgeschossdecke

- 12,5 mm Gipskarton
- Sparschalung 70 x 20 mm
- Deckenbalken aus Konstruktionsvollholz gem. Statik
- 80 mm Mineralwolle WLG 0,40 zwischen den Deckenbalken
- 22 mm OSB-Holzwerkstoffplatte

#### Kehlbalkendecke (zwischen Dachgeschoss und Spitzboden)

- Unterseite verkleidet mit Gipskartonplatten (12,5 mm)
- Sparschalung 70 x 20 mm
- Ökologische Dampfbrems- und Winddichtungspappe armiert (z.B. „Pro Klima“)
- Kehlbalken aus Konstruktionsvollholz nach statischen Erfordernissen
- 240 mm Mineralwollwärmegedämmung WLG 0,35 zwischen den Kehlbalken – nicht in den Dachschrägen des Spitzbodens

#### Spitzboden

Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine wärmegegedämmte Einschubtreppe. Der Spitzboden erhält keinen begehbaren Belag.

### 9.2. Decken bei nicht ausgebautem Dachgeschoss (ebenerdige Bauweise)

- 12,5 mm Gipskarton
- Sparschalung 70 x 20 mm
- Ökologische Dampfbrems- und Winddichtungspappe armiert (z.B. „Pro Klima“)
- Deckenbalken aus Konstruktionsvollholz gem. Statik
- 240 mm Mineralwolle WLG 0,35 zwischen den Deckenbalken Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine wärmegegedämmte Einschubtreppe.

Der Spitzboden erhält in einer Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> einen begehbaren Belag aus 22 mm OSB-Platten.

## 10. Dach

Die Eindeckung erfolgt mit Betondachsteinen Hersteller Braas, Doppel-S mit der Oberfläche Classic Novo matt (Standardfarben Granit, Klassisch-Rot und Dunkelbraun). Die erforderlichen Ortgang-, First- und Durchgangspfannen mit Dunsthaube für die Kanalentlüftung werden verlegt.



### 10.1 Dachaufbau bei ausgebautem Dachgeschoss (U-Wert 0,162):

- Betondachsteine Hersteller Braas, Doppel-S mit der Oberfläche Classic Novo matt (Standardfarben: Granit, Klassisch-Rot und Dunkelbraun – weitere Farben gegen Mehrkostenberechnung möglich).
- Dachlattung, ca. 40 x 60 mm
- Konterlattung, ca. 24 x 48 mm
- Diffusionsoffene Unterspannbahn
- Dachsparren in statisch erforderlicher Stärke aus Konstruktionsvollholz
- Zwischen den Sparren 240 mm Mineralwolle WLG 0,35
- Ökologische Dampfbrems- und Winddichtungspappe armiert (z.B. „Pro Klima“)
- Sparschalung ca. 20 x 70 mm
- Gipskartonplatte 12,5 mm (6.-9. nicht in den Dachschrägen des Spitzbodens)

### 10.2 Dachaufbau bei nicht ausgebautem Dachgeschoss (ebenerdige Bauweise):

- Betondachsteine Hersteller Braas, Doppel-S mit der Oberfläche Classic Novo matt (Standardfarben: Granit, Klassisch-Rot und Dunkelbraun – weitere Farben gegen Mehrkostenberechnung möglich).
- Die erforderlichen Ortgang-, First- und Durchgangspfannen mit Dunsthaube werden verlegt.
- Dachlattung, ca. 40 x 60 mm
- Konterlattung, ca. 24 x 48 mm
- Diffusionsoffene Unterspannbahn
- Dachsparren in statisch erforderlicher Stärke aus KVH

## 11. Traufen und Ortgänge

Ortgang und Traufen des Daches werden als Kastengesimse nach Zeichnung ausgeführt. Stirn- und Ortgangbretter werden aus Fichte- / Tanne- Brettern und die Sichteisenschalung aus unbehandelten Profilholzbrettern erstellt.

### Mögliche Sonderleistungen gegen Aufpreis:

- + Sichtbare Pfettenköpfe mit Freigebinde am Giebel
- + Sichtbare Sparrenköpfe
- + Anstrich

## 12. Dachklempnerarbeiten

Alle Dachrinnen einschließlich der notwendigen Fallrohre bis ca. 10 cm über Oberkante Erdreich werden aus Titanzink hergestellt.

## 13. Estricharbeiten

### 13.1 Erdgeschoss

Alle Fußböden im Erdgeschoss erhalten einen schwimmenden ca. 200 mm starken Estrich (ca. 140 mm Dämmung u. 60 mm Zementestrich mit Faserbewehrung im Fliesenbereich).



### 13.2 Dachgeschoss

Der Dachgeschossfußboden wird ebenfalls in Form eines schwimmenden ca. 120 mm starken Estrichs erstellt (ca. 60 mm Trittschalldämmung u. ca. 60 mm Zementestrich mit Faserbewehrung im Fliesenbereich).

Dieser Zementestrich bietet aufgrund der höheren Masse einen deutlichen besseren Schallschutz als die üblicherweise verwendeten Trockenestrichplatten.

Bei ebenerdiger Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss entfällt der Estrich.

## 14. Außentüren und Fenster

### 14.1 Allgemein

Die Außentür und die Fenster werden aus Kunststoff, Farbton weiß, hergestellt.

### 14.2. Außentüren

Die Haustür wird aus unserem Standardtürenkontingent oder beim Fensterbauer nach Bemusterung ggf. gegen Aufpreis ausgewählt. Die Glasflächen sind aus Wärmeschutzglas (Ug-Wert 1,1). Die Außentüren erhalten eine 5-fach-Verriegelung mit Sicherheitszylinderschloss.

### 14.3. Fenster und Fenstertüren

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden in den Abmessungen lt. Zeichnung hergestellt und eingebaut. Als Glas wird Wärmeschutzglas (Ug-Wert 1,1) eingesetzt. Alle Fensterflügel sind mit einer umlaufenden Gummidichtung versehen und erhalten Dreh-, Dreh/Kipp- oder Kippbeschläge mit Griffoliven aus eloxiertem Leichtmetall und Pilzkopfverriegelung als zusätzlichen Einbruchschutz. Ggf. werden auch feststehende Fenster gem. Zeichnung eingebaut.

### 14.4 Außenfensterbänke

Die Fensterbänke bestehen aus Aluminiumblech mit Endstücken in der Farbe natur oder weiß. Bei Verblendmauerwerk werden die Fensterbänke aus Verblendsteinen als Rollschicht erstellt.

### 14.5. Innenfensterbänke

Die Fensterbänke innen sind aus weißen kunststoffbeschichteten Platten. Bei bodentiefen Fensterelementen und Fenstertüren entfallen die Fensterbänke. In Bad und Gäste-WC werden die Fensterbänke alternativ mit Fliesen belegt.

## 15. Innentüren

Es werden Stiltüren der Fa. Ringo - Serie Trend Weißlack oder gleichwertig eingebaut. Die Türen erhalten eine Drückergarnitur nach Bemusterung aus dem Standardangebot und eine umlaufende PVC Dichtung. Alternativ können auch Buche furnierte Innentüren oder glatte Weißlacktüren mit passender Zarge gewählt werden.

## 16. Fliesenarbeiten

### 16.1. Allgemein

Der Fliesenbereich ist ein besonders sensibler Bereich und erfordert daher klare Eingrenzungen im beiderseitigen Interesse. Die Fliesen werden nach Absprache über einen für den Auftragnehmer tätigen Fliesenfachbetrieb von Ihnen ausgesucht.

### 16.2. Fußbodenfliesen

Fußbodenfliesen in den Formaten von 20 x 20 cm bis 40 x 40 cm Gäste WC und im Bad im Dünnbett auf den Estrich verklebt und zementfarbig grau ausgefugt. Der Materialpreis beträgt 20,00 Euro je m<sup>2</sup>. Im Leistungsumfang sind Bodenbelagsübergangsschienen enthalten.



### 16.3. Wandfliesen

Wandfliesen werden in Bad und Gäste-WC in den Formaten 15 x 15 cm bis 40 x 40 cm im Dünnbett bis zur Höhe von 1,20 m (außer in den Dachschrägen) verlegt. Die Fensterlaibungen in Bad und WC werden grundsätzlich nicht gefliest. Im Bereich einer Dusche wird ca. 2 m hoch verlegt. Standard-Kunststoffjollyschienen als Kantenabschluss sind im Leistungsumfang enthalten. Die Verfugung erfolgt in weiß oder grau. Der Materialpreis der Wandfliesen beträgt bis zu 20,00 Euro je m<sup>2</sup>.

#### Mögliche Sonderleistungen gegen Aufpreis:

- + Diagonalverlegung
- + Verlegung von Ornamenten oder Bordüren
- + Sonderverfugung
- + Sockelfliesen
- + Großformatige oder scharfkantige Fliesen
- + Einbau von Metalleckschutzschienen

## 17. Sanitärinstallation

### 17.1. Wasserleitungen

Die Installation beginnt ab Wasserzähler im Hauswirtschaftsraum, der vom zuständigen Versorgungsträger geliefert und montiert wird. Direkt hinter dem Wasserzähler wird ein Druckminderventil mit Manometer eingebaut, welches das Rohrsystem und die Armaturen vor Überdruck schützt. Die davon ausgehenden Wasserleitungen werden mit entsprechender Isolierung gemäß der Heizungsanlagen-Verordnung (HeizAnIV) ausgeführt und zu den entsprechenden Zapfstellen geführt. Die Warmwasserleitungen werden vom Wärmeerzeuger zu den Zapfstellen in Küche, Gäste-WC und Bad installiert. Im Preis enthalten sind je Wohnung ein Kaltwasseranschluss für Waschmaschine mit Abfluss (Aufputzmontage) und Geschirrspüler. In der Küche werden ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abfluss für das Spülbecken installiert.

### 17.2. Sanitärobjekte

#### Bad:

- 1 Porzellanwaschtisch (ca. 60 cm) ohne Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie
- 1 Emaillierte Stahleinbaubadewanne (rechteckig, 170 cm x 75 cm) - Fabrikat Kaldewei Serie Saniform-Plus. Die Wanne wird in einem Poresta-Wannenträger eingebaut. Einhebelmischer (Aufputz)
- 1 Standard-Handbrause mit Wandhalter und Metalleffekt-Brauseschlauch.
- 1 Emaillierte Stahlduschwanne 90 x 90 x 15 cm oder 80 x 80 x 15 cm - Fabrikat Kaldewei Standard. Die Duschwanne wird in einem Poresta-Wannenträger eingebaut
- 1 Einhebelmischer (Aufputz)
- 1 eine Handbrause mit Wandstange 90 cm und Metalleffekt-Brauseschlauch.
- 1 Toilettenanlage bestehend aus wandhängendem Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste
- 1 Kunststoffstuhlsitz mit Deckel

#### Gäste-WC:

- 1 Porzellanwaschtisch (ca. 50 cm) ohne Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie
- 1 Toilettenanlage bestehend aus wandhängendem Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten und Wasserspartaste, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel





Mit Ausnahme der Dusche und Badewanne werden die Objekte als Vorwandinstallation ausgeführt – es sei denn, die Grundrisszeichnung weicht hiervon ab. Das Porzellan und die Stahlwannen sind weiß; die Armaturen- und Ausstattungsoberflächen sind verchromt.

## 18. Heizungsanlage

### 18.1. Allgemeines

Die Größe der Anlage richtet sich nach der Anzahl der Wohnräume und der Wärmebedarfsberechnung. Die Heizungsrohre werden unter dem Estrich verlegt. Zur Ausführung kommen zugelassene Rohrsysteme mit der erforderlichen Wärmedämmung. Im Technikraum/HWR werden Rohrleitungen nicht verkleidet.

### 18.2. Wärmeerzeuger

Es wird im Technikraum/ HWR ein EcoTherm Kompakt Gasbrennwertkessel der Fa. Brötje wandhängend mit Außenfühler eingebaut. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen bodenstehenden, indirekt beheizten Solar-Warmwasserspeicher (300 Liter) mit FCKW-freier Wärmedämmung. Auf der Dachfläche werden in Abstimmung mit den Bauherren 2 Hochleistungsflachkollektoren (insgesamt ca. 5 m<sup>2</sup>) betriebsfertig montiert. Die Steuerungstechnik und das Ausdehnungsgefäß werden im HWR installiert. Zusätzlich wird eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung TVZ 180 (bei Hausgrößen ab ca. 150 m<sup>2</sup>: TVZ 280) der Firma Tecalor (Stiebel-Eltron) mit 3-Stufen-Schalter betriebsfertig eingebaut. Diese Anlage senkt durch ihren hohen Wirkungsgrad die Heizkosten und trägt zur Erhaltung der Bausubstanz durch Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden wie Schimmelpilzbildung bei. In allen Räumen, außer Abstell- und Installationsraum, werden formschöne, Platz sparende, weiß endlackierte Flachheizkörper mit seitlichen und oberen Abdeckblenden installiert. Die Anschlussleitungen erfolgen von unten (aus dem Estrich kommend) in der erforderlichen Anzahl und Größe nach Wärmebedarfsberechnung. Alle Heizkörper sind mit einem Thermostatventil ausgerüstet. Das Demontieren der Heizkörper für Malerarbeiten ist nicht enthalten, auf Wunsch des Bauherrn gegen Aufpreis aber möglich.

#### Mögliche Sonderleistungen gegen Aufpreis:

- + Handtuchheizkörper
- + Fußbodenerwärmung im Bad
- + Fußbodenheizung

Die Hausanschlusskosten hat der Bauherr mit dem jeweiligen Versorgungsträger selbst abzurechnen.

## 19. Elektroinstallation

Sämtliche elektrische Leitungen werden in den Wänden, Installationsebenen, Decken oder Fußböden verlegt. Die Elektroinstallation erfolgt gemäß gültigen VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens. Die Installation umfasst den Hauptanschluss mit Zählerschrank und den erforderlichen Sicherungsautomaten, den Fehlerstromschutzschalter und einen Klingeltrafo. Es erfolgt kein Einbau von Brandschutzschalter nach DIN VDE 0100-420:2016-02 Abschnitt 421.7. Diese können jedoch auf Wunsch als Sonderleistung ausgeführt werden. Schalter und Steckdosen werden als Standardschalterprogramm Berker S1, polarweiß glänzend, eingebaut. Der Einbau erfolgt in Absprache mit dem Bauherrn.

Die Verteilung der Steckdosen und Schalter ist wie folgt vorgesehen:

#### Wohnen

- 2 Deckenlichtauslässe
- 5 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Telefonanschluss

**Küche**

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung
- 5 Steckdosen
- je 1 Steckdose für E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Dunstabzug

**Schlafräume, Gästezimmer, Büro**

- je 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- je 4 Steckdosen

**Abstell- / Installationsraum**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Steckdosen

**HWR**

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung
- 2 Steckdosen
- je 1 Anschluss für Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank

**WC**

- 1 Deckenlicht- oder Wandauslass mit Schaltung einschl. Kontrollleuchte
- 1 Steckdose

**Flur EG u. Treppenhaus**

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung,
- 1 Wandauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

**Bad**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

**Flur OG**

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

**Windfang**

- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose

**Spitzboden**

- 1 Ausschaltung und Iso-Ovalleuchte

**Außenbereich**

- 1 Lichtauslass am Eingang
- 1 Lichtauslass an der Terrasse (beide von innen schaltbar)
- 1 Steckdose (abschaltbar)
- 1 Klingelanlage mit Drücker und Gong (einfache Ausführung)



Die genannten Leistungen gelten nur für die in der Bauzeichnung aufgeführten Räume.

Rauchmelder sind Eigenleistung und vom Bauherrn einzubauen bzw. einbauen zu lassen. Dies gilt zwingend wenn Rauchmelder gesetzlich vorgeschrieben sind.

Aufgrund unserer Erfahrung wird die Elektroinstallation erst im erstellten Rohbau ausgeführt und nicht vorinstalliert. D. h. Sie müssen die Entscheidung der Positionierung erst im erstellten Haus treffen und haben so die Möglichkeit, alles detailliert unter Beachtung Ihrer Möblierung mit unserem Elektriker festzulegen.

Außenwanddurchdringungen für Dunstabzugshaube und Wäschetrockner sind nicht im Preis enthalten. Die Anträge für das Telefon / Kabelfernsehen sind vom Bauherrn zu stellen und die Anschlusskosten selbst zu tragen.

## 20. Treppenanlage

Die Geschosstreppe wird als hochwertige freitragende offene Holzstreppe in Buche gedämpft endbehandelt erstellt. Treppen-, Brüstungsgeländer und Handläufe werden aus Holz endbehandelt nach Bemusterung hergestellt.

## 21. Malerarbeiten

Sämtliche Malerarbeiten, wie Spachtel-, Tapezier-, Streich- und Bodenbelagsarbeiten sowie Außenanstriche sind nicht im Leistungsumfang enthalten, es sei denn sie sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Sie können aber gegen gesonderte Berechnung mit ausgeführt werden.

## 22. Bemusterung

Die Bemusterung erfolgt bei den Lieferfirmen oder Fachhandwerkern. Die Festlegung soll vor Baubeginn durchgeführt werden und abgeschlossen sein. Die Preise der einzelnen Materialien, z.B. Fliesen oder Verblender sind als Höchstpreise und Listenpreise inkl. Mehrwertsteuer zu verstehen. Evtl. nicht ausgeschöpfte Höchstpreisangaben können wegen der Festpreisvereinbarungen mit den Lieferfirmen, den damit verbundenen Personalkosten und dem Zeitaufwand nicht vergütet werden. Überschüssige Materialien bleiben Eigentum der jeweils für dieses Gewerk zuständigen Handwerkerfirma oder der Firma DS Holzbau GmbH.

## 23. Außenanlagen

Die Herstellung von Außenanlagen (z.B. Zuwegung, Gartenanlage, Sickerschächte) obliegt dem Bauherrn soweit im Vertrag nichts anderes geregelt ist. Entsprechende Fachfirmen können bei Bedarf genannt werden.

## 24. Sonderwünsche und Sonstiges

Abweichungen von der Bau- und Leistungsbeschreibung bzw. sonstige Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich. Hieraus entstehende Mehrkosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Anpassungen an technische Entwicklungen sowie Änderungen einzelner Ausstattungen in gleichwertiger Qualität behält sich der Auftragnehmer vor.

An Stößen und Fugen der Gipskartonplatten im Dach- und Wandbereich, insbesondere in Ecksituationen können trotz sorgfältigster Bauausführung später auftretende Rissbildungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Entstehung solcher Risse ist bauphysikalisch bedingt und stellt kein Mangel dar.

Die Trocknungszeit des Estrichs wird so bemessen, dass rechtzeitig vor Fertigstellung/Übergabe die Fliesen eingebaut werden können. Sollten längere Trocknungszeiten aufgrund von Eigenleistungen des Auftraggebers erforderlich sein, wie z. B. für spezielle Holzfußböden, hat der Auftraggeber dies selber zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zu treffen. Dies geht nicht zu Lasten des Auftragnehmers.



Sollten für den sommerlichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2 2013-02 zusätzliche Maßnahmen über die im Leistungsumfang hinausgehenden Leistungen erforderlich sein gehen diese zu Lasten des Auftraggebers.

Diese vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Sonstige Vereinbarungen bedürfen der Schriftform und der Bestätigung des Auftragnehmers. Änderungen dieser Baubeschreibung müssen schriftlich vereinbart und bestätigt werden. Mündliche Abmachungen haben keine Gültigkeit.

## 25. Bauseitige Bauherrenleistungen

Die Zufahrt bis zum Bauobjekt muss für Fahrzeuge bis 42 t Gesamtgewicht und eine Breite von mindestens 3 Metern sowie Sattelzüge mit bis zu 20 m Länge gewährleistet sein.

Für die Bodenbeschaffenheit und Druckfestigkeit haftet der Bauherr. Es wird grundsätzlich von einer gleichmäßigen Bodenpressung von 150 kN/qm ausgegangen. Gegebenenfalls ist vom Bauherrn ein Bodengutachten zu beauftragen.

Vor Baubeginn müssen Baustrom- und teilweise Bauwasseranschluss sowie Bautoilette vorhanden sein. Der Abschluss von Bauherrenhaftpflicht, Gebäuderohbau- sowie Bauwesenversicherung obliegt dem Bauherren.

## 26. Gewährleistung

Für die gesamten Bauarbeiten wird eine Gewährleistungsfrist von 5 Jahren nach BGB gewährt. Für mitgelieferte Geräte und Objekte der elektrischen, sanitären und heizungstechnischen Installationen gelten die Gewährleistungsvorschriften der Lieferanten bzw. Subunternehmer.

Alle eingebauten Silikon- / Acrylfugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Gewährleistungsfristen beginnen mit der Abnahme und Übergabe des Objektes an den Auftraggeber.

## Zusatzvereinbarungen

Nachfolgende Zusatzvereinbarungen bzw. Änderungen der Bau- und Leistungsbeschreibung wurden getroffen:

---



---



---



---

(Datum, Unterschrift Käufer)

---

(Datum, Unterschrift Bauträger)

---

Anlagen

---