

Bau- und Leistungsbeschreibung

1. Einleitung

Das Bauunternehmen Frank Melhorn betreut seine Kunden von den ersten Entwürfen bis zur Fertigstellung Ihres Hauses. Bei Fragen oder Unklarheiten stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Unsere Massivhäuser werden individuell nach Ihren Wünschen und Vorstellungen gestaltet und geplant. Unsere Häuser zeichnen sich durch eine gehobene Qualität aus, die standardmäßig bereits hochwertig ausgestattet sind.

Die Planung Ihres Hauses erfolgt nach den Bauvorschriften der jeweiligen Bundesländer und den Grundstücksgegebenheiten.

Unsere Gebäudehülle erfüllt bereits die neue ENEC, die seit Januar 2016 gilt. Dementsprechend muss Ihre neue Heizungsanlage ausgeführt werden, was bedeutet, dass die Heizung an die Größe des Hauses, die Dachneigung, die Dachfläche und die Ausrichtung des Hauses angepasst werden muss. Aufgrund der individuellen Gestaltung der Heizung kann diese nicht Bestandteil des Grundpreises und muss demnach von Ihnen übernommen werden.

2. Planung

Im Grundpreis sind enthalten:

- Bauantrag mit allen erforderlichen Bauvorlagen
- Statik
- Wärmeschutznachweis inklusive Energiepass

Durch den Bauherrn wird bereitgestellt:

- Flurkarte,
- Vermessung,
- Lagepläne,
- Baugrundgutachten,
- Prüfstatiker,
- Baufläche ohne Bäume, Schuppen oder Ähnliches,
- Einmessung der Gebäudeachsen und Aufstellen der Schnurböcke (erfolgt durch einen Vermesser)

3. Baustelleneinrichtung

Von der Baufirma wird bereitgestellt:

- WC
- Container
- Baugerüst
- Materialsilos

Vom Bauherrn wird bereitgestellt: • bspw. Bauzäune, falls erforderlich

4. Versicherung

Folgende Versicherungen müssen vom Auftraggeber abgeschlossen und der Baufirma vorgelegt werden:

- Bauherrenhaftpflicht (Personenschäden etc.)
- Bauleistungsversicherung (Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Graffiti etc.)
- Feuerrohbauversicherung (Hagel, Sturm, Feuer etc.)

5. Fundamentplatte

Der Erdaushub wurde gemäß dem vorliegenden Bodengutachten abgetragen. Die Frostschürze wurde bis zu einer Breite von ca. 40cm und einer Tiefe bis ca. 80cm in Erdschalung ausgeführt. Unter der Fundamentplatte wurde ein verdichtungsfähiges Verfüllmaterial eingebracht. Auf dieser Schicht wird eine Lage Noppenbahn als Sauberkeitsschicht aufgelegt. Auf der Bodenplatte erfolgt eine horizontale Abdichtung durch eine Bitumenbahn. Die Abdichtung der Bodenplatte und der Wände erfolgt nach DIN 52130 und DIN 18195-4. Für eine noch bessere Wärmedämmung der Bodenplatte wurde eine seitliche vertikale Dämmung von ca. 15 cm hoch an die Bodenplatte angebracht.

6. Wände

Alle Innen- und Außenwände werden aus Poroton-Plan-T10, gemessen an den statischen Erfordernissen und ENEV, hergestellt.

6.1 Außenwände

Aufbau	36,5 cm Mauerwerk aus Poroton-Plan-T10
Außenputz	Unterputz als Faserleichtputz mit vollflächiger Gewebearmierung
Scheibenputz	0,2 cm Körnung (weiß bis hellgetönt, ab Farbgruppe II mit zusätzlichem Anstrich oder Silikonhartputz erfolgt ein Aufpreis)
Innenputz	Gipsputz 1,2 – 1,5 cm gefilzt und geglättet Oberfläche Q2-Norm
Sockelputz	Abdichtung mit „Aquafin“
Buntsteinputz	Farbe nach Wahl

6.2 Innenwände

Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen mit Hochlochziegeln in 11,5 cm bis 17,5cm ausgeführt.

Die Trennwände werden in Ständerbauweise aus Metallprofilen und Gipskartonplatten hergestellt. Diese werden nach Q2-Norm verspachtelt.

Die Bauanschlussfugen von Gipskarton zu Putz und Türrahmen zu Putz gehören nicht zum Leistungsumfang, da sie nicht zu den Malerarbeiten gehören.

7. Decken

7.1 Geschossdecke Obergeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Ausführung als Trockenbaudecke mit Dämmschicht entsprechend der Wärmeschutzberechnung (ca. 20 cm WLG 035)• Dampfbremssfolie• Sparschalung• GKB entsprechend Q2-Norm verspachtelt und geschliffen
7.2 Geschossdecke Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• entsprechend der statischen Berechnung vorgefertigte Stahlbeton-Filigrandecke

Die Kosten für den Einbau von Deckenspots müssen vom Auftraggeber getragen werden, da die Decke dafür abgehängt werden muss.

8. Schornstein

Gegen einen Mehrpreis kann ein 3-schaliger Kaminschornstein angeboten werden. Zu dieser Leistung gehören eine Kopfverkleidung, ein Dachausstiegsfenster, ein Trittrost, ein Rauchrohranschluss, eine Reinigungstür und eine Zementabdeckplatte.

9. Treppen

Bei Mehrgeschossen wird eine ½ gewendelte Wangentreppe in der Holzart Buche verbaut. Gegen einen Mehrpreis kann die Holzart variieren.

Vom Obergeschoss zum Spitzboden wird eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe mit einer klappbaren Holzleiter, ohne Steigungsgeländer, ohne Absturzsicherung um das Treppenauge verbaut.

10. Dachkonstruktion

Alle Dachstühle werden aus Konstruktionsvollholz KVH ohne Holzschutz gemäß DIN 68800-2 zimmermannsmäßig ausgeführt. Dabei achten wir darauf, dass nur Bauholz mit einer Restfeuchte von weniger als 20% verbaut wird. Alle Dachüberstände werden mit einem Traufkasten aus Profilbrettern versehen. Sichtbare Balkenköpfe oder Pfetten sind gegen einen Aufpreis zu erwerben. Der Traufkasten, also die sichtbaren Flächen, werden nach Ihren Wünschen entsprechend der vorliegenden Farbmuster gestrichen.

11. Dachklempnerarbeiten

Die Dachrinnen, Fallrohre und Formteile werden aus hochwertigem Titanzinkblech hergestellt. Die Fallrohre sowie erforderliche Formteile werden an die vorhandene Regenwasserversickerung angeschlossen.

12. Dachbekleidung

Auf die Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn aufgebracht. Zusätzlich wurde im Bereich des Dachbodens (Kaltdachbereich) ein Lüfterelement verbaut, um stauender Feuchtigkeit entgegen zu wirken.

13. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mittels edelengobierten Tonziegeln gemäß den vorliegenden Mustern. Außerdem wird das Dach zur Sturmsicherung mit Sturmklammern versehen. Sollten andere Farben, besondere Hersteller oder Edelengobe erwünscht sein, erfolgt ein Aufpreis.

14. Fenster

Es werden hochwertige Kunststofffenster montiert. Alle Fenster verfügen über eine dreifach-Verglasung mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K. Alle Fenster erhalten einen Aufsatzkasten (Puka). Die Panzerrolladen-Farbe kann entsprechend der Farbvorlagen ausgesucht werden. Die Bedienung erfolgt über einen Gurtwickler. Die Garagenfenster und Festverglasungen verfügen nicht über Rollläden.

15. Fensterbänke

15.1 Innenfensterbänke	<ul style="list-style-type: none">• 2 cm polierte Marmorbänke nach vorliegenden Mustern• bei anderen Natursteinarten erfolgt Aufpreis
15.2 Außenfensterbänke	<ul style="list-style-type: none">• 3 cm starke polierte Granitfensterbänke nach vorliegenden Mustern mit eingefräster Tropfkante• bei verklinkerten Haustypen wird eine Klinkerrollschicht als Fensterbank ausgebildet

16. Türen

16.1 Haustür

Im Pauschalpreis wird eine hochwertige Haustür enthalten sein. Die Nebeneingangstüren werden in einer Kunststoffausführung (glattgeschlossen) eingebaut.

16.1 Innentüren

Es werden Innentüren mit Röhrspaneinlage und abgerundeten Kanten montiert. Dabei stehen Ihnen verschiedene Dekore und Farben zur Auswahl.

17. Estricharbeiten

Der Zementestrich wird in einer Stärke von ca. 5 cm einschließlich erforderlicher Dämmung ausgeführt. Bei Fußbodenheizung beträgt die Stärke, unter Berücksichtigung der Wärmeschutzberechnung, ca. 6,5 cm.

18. Fliesenarbeiten

18. Wandfliesen	Die Wandflächen der Bäder werden mit keramischen Steingutfliesen belegt.
18.2 Bodenfliesen	Die Fußböden der Bäder werden mit Steinzeug-Fliesen belegt.

Die Bäder werden bis zu einer Höhe von 1,50 m verflies. Der Duschbereich (90 x 90 cm) wird 2,00 m hoch gefliest. Gegen einen Mehrpreis können individuelle Fliesenarbeiten wie Verkleidungen, Stufen und Ablagen erworben werden.

In der Standardausführung werden das Bad, der HWR und die Küche gefliest. Die Sockelleisten werden aus den Bodenfliesen geschnitten. Im Wand-Boden-Bereich wird eine Silikonfuge hergestellt.

19. Malerarbeiten / Tapezierarbeiten / Bodenbeläge

Sämtliche Malerarbeiten und die Verlegung von Fußböden sind nicht im Gesamtpreis enthalten. Gerne unterbreiten wir Ihnen für diese Arbeiten ein Angebot.

20. Be- und Entwässerung

Die Abwasserleitungen werden unter der Bodenplatte verlegt und nach außen geführt. Im Haus werden heißwasserbeständige Rohre verlegt. Alle Trinkwasserleitungen bestehen aus hochwertigem und geprüftem Kunststoff. Leerrohre für Hausanschlüsse werden mit in die Bodenplatte eingelegt.

21. Sanitäreinrichtungen

Die Sanitärobjekte gehören zur Grundausstattung und entstammen europäischen Markenherstellern, die qualitativ hochwertig sind. Objekte anderer Anbieter sind ebenso lieferbar. Alle Objekte werden in Weiß geliefert. Außerdem steht Ihnen die Auswahl anderer Objekte beim Sanitär Großhandel gegen Mehr- oder Minderpreis zur Verfügung.

21.1 Badausstattung Hauptbad	<ul style="list-style-type: none"> • ein Waschtisch mit Einhebelmischer • ein Wand-WC mit Tiefspüler in Vorwandmontage • eine Badewanne aus Acryl oder Stahl mit Wannenträger, Armatur mit Handbrause • eine Duschtasse aus Mineralguß, Aufputz Brausethermostat mit Brausegarnitur • eine Duschtrennung mit Eckeinstieg • Ausstattungen wie ebenerdige Duschen, Duschrinnen, Unterputzarmaturen oder gemauerte Trennwände etc. erfolgen gegen Mehrpreis
21.2 Gäste-WC (falls gewählt)	<ul style="list-style-type: none"> • ein Waschtisch und Einhebelmischer • ein Wand-WC mit Tiefspüler in Vorwandmontage • Dusche falls gewählt wie im Hauptbad

22. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens bzw. gemäß den einschlägigen Richtlinien ausgeführt. Grundlage der Installation ist die nachstehende Aufstellung.

22.1 Wohnen/Essen	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Deckenauslässe mit Ausschaltung • 6 Schutzkontaktsteckdosen
22.2 Küche	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Auslass mit Ausschaltung • 1 Wandauslass mit Ausschaltung • 6 Schutzkontaktsteckdosen • 1 Herdanschluss • 1 Geschirrspüleranschluss
22.3 Schlafzimmer, Kinderzimmer	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Auslass mit Ausschaltung • 3 Schutzkontaktsteckdosen
22.4 Bad	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Deckenauslass • Wandauslass mit Serienschaltung • 2 Schutzkontaktsteckdosen
22.5 Gäste-WC (falls gewählt)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Deckenauslass • 1 Wandauslass mit Serienschaltung • 1 Schutzkontaktsteckdose

22.6 Flur	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Auslass mit Kreuzschaltung • 1 Schutzkontaktsteckdosen • 1 Telefondose ISDN tauglich • 1 Türklingel mit Gong und Taster im Außenbereich
22.7 Hauswirtschaftsraum	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Auslass mit Ausschaltung • 3 Schutzkontaktsteckdosen inkl. Waschmaschine und Trockner
22.8 Garagen, Abstellräume (falls im Angebot enthalten)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Auslass mit Ausschaltung • 2 Schutzkontaktsteckdosen
22.9 Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Auslässe für Außenleuchten mit Ausschaltung • 1 Steckdose Terrasse von innen abschaltbar

Die Sat-Anlage ist nicht im Preis enthalten. Sollte es von Ihnen erwünscht sein, kann diese aber durch uns angeboten werden. Des Weiteren können auch Sonderwünsche wie beispielsweise Datenleitungen oder Einbauspots realisiert werden.

23. Heizungsanlage

Die Häuser verfügen über:	<ul style="list-style-type: none"> • eine Gas-Brennwerttherme der neusten Generation mit Warmwasseraufbereitung • Fußbodenheizung in allen Räumen
Gegen Aufpreis erhalten Sie:	<ul style="list-style-type: none"> • Zirkulationsleitung mit Pumpe • Fußbodenheizung in Räumen unter 3m² • alternative Heizmethoden wie Wärmepumpen oder solare Wärmegewinnung

24. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind selbstverständlich möglich und werden vom Gesamtpreis abgezogen. Jedoch können nur zusammenhängende Gewerke in Eigenleistung ausgeführt werden. für Eigenleistungen übernimmt das Bauunternehmen keine Gewährleistung. Dabei sind statische und Wärmeschutztechnische Vorgaben zwingend einzuhalten. Sollten Mängel entstehen, wodurch sich Folgeschäden entwickeln können, gehen diese nicht zu Lasten des Bauunternehmers.

25. Gewährleistung

Die Gewährleistung wird nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch vereinbart und beträgt gemäß BGB § 634 und § 638 5 Jahre.

Ausgenommen von dieser Frist sind Liefergarantien der Lieferfirmen von Geräten mit eigenen Werksbedingungen und normaler Verschleiß. Silikon- und Acrylfugen sind Dehnungs- beziehungsweise Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen müssen durch den Auftraggeber, selbst bei sachgerechter Nutzung, einer regelmäßigen Prüfung und Nachbehandlung unterzogen werden.

26. Sonderwünsche

Für den Leistungsumfang ist die Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebend. Änderungswünsche werden selbstverständlich berücksichtigt und durch uns realisiert.

26. Hinweise

Alle Bauzeichnungen und Bauunterlagen sind Eigentum des Verfassers.

Die Baufirma übt bis zur endgültigen Übergabe des Hauses das Hausrecht auf der Baustelle aus. Der Bauherr hat das Recht, die Baustelle auf eigene Gefahr zu betreten. Dabei hat er den Anweisungen der Bauleitung Folge zu leisten.

Die Baufirma darf bis zur Übergabe des bezugsfertigen Hauses Besichtigungen mit Interessenten durchführen.

Weiterhin ist sie berechtigt, Fotos des Bauvorhabens für eigene Werbezwecke zu machen und zu veröffentlichen.

27. Zusatzleistungen

Folgenden Leistungen gehören nicht zum Leistungsumfang:

- Gebühren und Kosten für Baugenehmigung
- Eventuelle Prüfstatik im Land Brandenburg
- die Versorgung mit Baustrom und Bauwasser
- Amtliche Einmessung des Grundstückes und Gebäudes
- Bodengutachten
- Außenanlagen
- Terrassen und Eingangspodeste, sowie Außentreppen - Kosten für Grundwasserabsenkungen
- Erstellung eines Drainagesystems
- Anschluss der Abwasserleitungen an das Kanalisationssystem
- Kläranlagen
- Abfuhr des überschüssigen Bodenaushubs
- Hausanschlusskosten
- Kiesauffüllung bei Hanglagen oder tiefer gelegenen Grundstücken

Die Bau- und Leistungsbeschreibung wird hiermit vereinbart. Sie ist Bestandteil des Vertrages.

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Auftraggeber

Unterschrift Bauunternehmen Frank Melhorn