

**Objekt:** **Neubau eines Doppelhauses**  
**Im Wiesengrund 6 – 8**  
**55595 Rüdesheim**

**Leistungsbeschreibung:**

**Allgemeines :** Diese Leistungsbeschreibung gilt für die Grundaufführung und den Leistungsumfang eines Massivhauses mit Teilunterkellerung.

Sie beschreibt die Leistung nach Qualität, Material und Umfang, wobei die jeweiligen Mengen sich aus den Plänen ableiten.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Holz und Marmor, aber auch bei Keramik, gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, in der Maserung und Struktur oder im Brand möglich sind.

Bei allen Maßangaben der Entwurfs- und Baugesuchzeichnung handelt es sich um Rohbaumaße.

## **1. BAUSTELLENEINRICHTUNG**

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Auf- und Abbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau. Die Kosten des Bauwasser- und Stromverbrauches während der Bauzeit werden übernommen, soweit diese Leistungen aus diesem Vertrag entstehen.

## **2. ERDARBEITEN UND ENTWÄSSERUNG**

### **2.1 Erdarbeiten :**

Die Erdarbeiten umfassen den Fundament- und Rohrgrabenaushub innerhalb des Gebäudes nach Werkplan in den Bodenklassen 3, 4 und 5 gemäß VOB, einschließlich seitlicher Lagerung des Aushubmaterials.

### **2.2 Entwässerung :**

Sämtliche Schmutzwasserleitungen sind innerhalb des Gebäudes bis zur Außenkante Gebäude geführt und über das Grundstück ans Kanalnetz angeschlossen.

## **3. FUNDAMENTE – WÄNDE – DECKEN**

### **3.1 Fundamentplatte :**

Für die im Festpreis enthaltene Fundamentplatte und deren Bemessung wird eine zulässige Bodenpressung von mind. 25N/cm<sup>2</sup> vorausgesetzt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamentanker eingebaut.

### **3.2 Raumhöhe :**

Die lichte Raumhöhe (Fertigmaß) beträgt gemäß LbauO bei Kellerräumen ca. 2,10 m, bei Wohnräumen oder bei vorbereit. Ausbau mind. ca. 2,40 m.

### **3.3 UG-Decken :**

Stahlbeton-Massivdecke oder Großflächenplattendecken nach Statik.

### **3.4 Kelleraußenwände :**

Die Außenwände sind aus Betonfertigelementen nach statischer Erfordernis, mit Feuchtigkeitssperrschichten und außenseitiger Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser bis zur geplanten Geländehöhe.

### **3.5 Tragende Innenwände :**

Nach statischer Erfordernis

### **3.6 Nichttragende Innenwände :**

Mauerwerk 11,5 cm dick

### **3.7 Wohnungstrennwände / Brandwände :**

Mauerwerk 2 x 17,5 cm dick aus Schallschutz-Steinen

## **4. ERD-, OBER- UND DACHGESCHOSS**

### **4.1 Außenwände :**

30 cm dick, aus Poroton-Steinen, massive Bauweise

### **4.2 Tragende Innenwände :**

Mauerwerk nach statischen Erfordernissen

### **4.3 Nichttragende Innenwände :**

Mauerwerk 11,5 cm dick

### **4.4 Wohnungstrennwände / Brandwände :**

Mauerwerk 2 x 17,5 cm dick aus Schallschutz-Steinen mit Dämmplatte, Zwischenraum.

#### **4.5 KG-, EG-, Flur-Decke :**

Stahlmassivdecke nach Statik. An der Deckenstirnseite wärmegeklämt.

#### **Treppenaufgang zum DG :**

Holzbalkendecke von unten Gipskarton von oben Mineralwolle als Wärmeklämmung 180 mm dick, K-Wert 0,35 zwischen den Sparren.

#### **4.6 Dachgeschoss nur bei Ausbau zu Wohnzwecken :**

Die lichte Raumhöhe des DG mind. ca. 2,40 m, Dachschrägen 30°.

#### **4.7 Giebelwände :**

(bei Satteldach) Mauerwerk 24 bzw. 30 cm dick.

#### **4.8 Dachschrägen und Decken : ( nur in Verbindung mit Dachausbau )**

Mineralwolle als Wärmeklämmung 180 mm dick, K-Wert 0,35 zwischen den Sparren (Dachschräge) und dem Kehlgebälk (Decke).

### **5. DÄCHER**

Nach Baugenehmigung entsprechend den öffentlichen Bauvorschriften.

#### **5.1 Dachkonstruktion :**

Dachstuhl aus Nadelholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Imprägniert gegen Fäulnis und Insektenbefall. Die Belastungsfähigkeit für Schneelast bis 0,75 KN/m<sup>2</sup> wird nach öffentlicher Vorschrift ausgeführt.

## **5.2 Dacheindeckung :**

Beton-Dachsteine (Frankfurter Pfanne o.a.) Farbe rot oder anthrazit mit den erforderlichen Lüftungs-, First- und Sonderziegeln. Giebelabschluss durch Ortgangsteine.

## **5.3 Dachentwässerung :**

Vorgehängte Rinne sowie Fallrohre aus Zinkblech.

# **6. HEIZUNGSANLAGE UND WARMWASSERVERSORGUNG**

## **6.1 Gasheizung / Warmwasser :**

Gasbrennwertgerät Marke Vailant oder gleichwertig mit integr. Warmwasserboiler 100 – 120 Ltr. Abgas und Zuluft über Dach geführt. Gasleitung ab Hausanschluss zur Heizung.

## **6.2 Heizkörper**

Werkseitig einbrennlackierter oder beschichteter Flachheizkörper, bei mehrlagiger Ausführung mit Abdeckung. Größe und Anordnung der Heizkörper den Möglichkeiten und Erfordernissen entsprechend. Die Regelungen für Heizkörper erfolgen mit Thermostatventilen. Die Heizkörper sind einzeln absperrbar.

## **6.3 Heizleitungen :**

Die Heizleitungen sind aus Kunststoffrohr und werden als Zweikreissystem unsichtbar unter dem Estrich verlegt und von unten an die Heizkörper geführt.

## **7. SANITÄRINSTALLATION**

Aufbau der Wasserleitung ab Hausanschluss in Kunststoffrohren mit erforderlichen Absperrrichtungen und Wasserfeinfilter. Die Abflussrohre werden mit HT-Rohren verlegt und bis zu den Dachentlüftungen geführt. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoffrohren verlegt. Die Armaturen werden in Einhebelausführung – Marke Kludi – geliefert. Das Sanitär ist von Pozzi in weiß.

### **7.1 Bad**

ein Waschtisch 0,65 x 0,50 m mit zwei Eckventilen, Ablaufgarnitur und verchromtem Sifon, Einhebelmischer.

ein Tiefspül-Hänge-WC mit UP-Spülkasten und Kunststoff-Sitz mit Deckel.

eine Duschwanne 0,90 x 0,90 m mit kompletter Brausegarnitur und Einhebelmischbatterie

eine Badewanne 1,70 x 0,75 m mit kompletter Brausegarnitur und Einhebelmischbatterie

### **7.2 Gäste – WC :**

ein Handwaschbecken 0,45 m mit einem Eckventil und Kaltwasserstandhahn

ein verchromter Sifon

ein Tiefspül-Hänge-WC mit UP-Spülkasten und Kunststoff-Sitz mit Deckel.

### **7.3 Hausanschlussraum :**

ein Waschmaschinenplatz mit Zapfhahn und Ablaufsifon im Waschraum

### **7.4 Küche :**

ein Spüleanschluss mit Eckventil und Kombieckventil für Spülmaschine sowie Abflusstutzen für den bauseitigen Spülenanschluss

### **7.5 Garten :**

eine Gartenzapfstelle mit Schlauchverschraubungen an der Rückseite

## **8. ELEKTROINSTALLATION**

Die Elektroinstallation beginnt ab Hausanschlusskasten im Haus und wird nach den Vorschriften der VDE und des zuständigen EVU's ausgeführt. Im Erdgeschoss wird eine Unterverteilung mit FI-Schalter montiert.

### **8.1 Allgemein :**

ein Klingeldrucker mit Lätewerk

Treppenhaus und Diele / Flur Wand- bzw. Deckenauslass im Wechsel oder Hauseingang Kreuzschaltung ein Wandauslass, schaltbar von innen.

### **8.2 Heizung :**

ein Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination, Zuleitung für die Heizungsanlage

### **8.3 Hausanschlussraum :**

ein Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination,  
eine Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner

### **8.4 Kellerräume :**

je einen Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination

### **8.5 Terrasse :**

eine Außensteckdose, einen Wandauslass, jeweils schaltbar von innen

### **8.6 Dachgeschoss :**

eine Zuleitung 3 x 1,5 mm, 230 Volt

**8.7 Gäste – WC :**

einen Wandauslass mit Auskontrollschalter

**8.8 Schlafen :**

einen Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination  
zwei Doppelsteckdosen

**8.9 Bad :**

einen Deckenauslass mit Ausschalter  
eine Steckdose  
einen Wandauslass über Waschbecken  
einen Potentialausgleich Badewanne / Dusche

**8.10 Windfang und Abstellraum :**

einen Deckenauslass mit Schalter  
eine Steckdose (nur Abstellraum)

**8.11 Küche**

zwei Deckenauslässe mit Serienschalter und Steckdose  
eine Herdanschlussdose  
zwei Doppelsteckdosen  
zwei Steckdosen  
eine Steckdose für Geschirrspüler

**8.12 Wohnen – Essen :**

zwei Deckenauslässe mit Serienschalter / Steckdosenkombination  
zwei Doppelsteckdosen  
eine Dreifachsteckdose  
eine Leerdose mit Zuleitung für Fernseher  
eine Leerdose mit Zuleitung für Telefon



**8.13 Kind 1 :**

einen Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination  
zwei Doppelsteckdosen

**8.14 Kind 2 :**

einen Deckenauslass mit Schalter / Steckdosenkombination  
zwei Doppelsteckdosen

**8.15 Garage (nur in Verbindung mit Garage) :**

eine Zuleitung 3 x 1,5 mm, 230 Volt

**9. VERPUTZ**

**9.1 Innenputz :**

Der Innenputz wird als Gips-Maschinenputz ausgeführt, in den Nassbereichen  
– wo erforderlich – als Zementputz.

**9.2 Außenputz :**

Der Außenputz wird zweilagig aufgebracht, und zwar als atmungsaktiver  
Grundputz und als zweite Schicht einen Scheibenputz. Der Sockelputz wird  
farbig abgesetzt.

**10. ESTRICH**

In den Wohnräumen wird entsprechend der Wärmeschutzverordnung und dem  
Wärmeschutznachweis ein schwimmender Estrich mit Wärme- und Trittschall-  
dämmung sowie im Kellergeschoss ein schwimmender Estrich auf Trennlage  
eingebaut.

## **11. FENSTER**

Die Fenster und Fenstertüren werden in stabiler Qualitätsausführung aus Kunststoff und mit Isolierglas mit Luftzwischenraum von mind. 16 mm geliefert. Ab einer Breite von 1,50 m werden die Fenster als zweiflügelige Ausführung geliefert. Wo erforderlich wird Sicherheitsglas eingebaut. K-Wert 1.1. Die Farbe ist weiß.

## **12. FENSTERBÄNKE**

### **12.1 Innen :**

Innenfensterbänke aus Naturstein, ca. 20 mm dick

### **12.2 Außen :**

Außenfensterbänke aus Aluminium

## **13. LICHTSCHÄCHTE**

Wo Lichtschächte erforderlich sind, werden diese als Kunststoffteile mit verzinkten Gitterrosten montiert.

## **14. ROLLLÄDEN**

An sämtlichen Fenstern in den Wohngeschossen über 1 m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen Schrägfenster, Dachflächenfenster, Treppenhausfenster und Fenster in den Dachgeschossen an denen bautechnisch keine Unterputzführung möglich ist. Eingebaut werden Rollläden aus hochwertigem Hart-PVC mit stabilem Profil in der Farbe grau. Gurtwickelkästen in UP-Ausführung, Rollladenkästen wärmegeämmt.

## **15. TÜREN**

### **15.1 Haustür :**

Kunststoff-Haustür in weiß mit 3-facher Verriegelung, Falzdichtung und Griffplatte sowie Sicherheitsschloss mit Schlüsseln.

### **15.2 Innen:**

Die Wohnungsinnentüren sind in den entsprechenden Breiten ausgeführt. Türblatt und Türzarge in Buche furniert mit Griffgarnitur in Messing.

## **16. RAUMAUSSTATTUNG**

### **16.1 Maler und Tapezierarbeiten :**

Diese sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Gerne erstellen wir Ihnen hierüber ein Angebot.

### **16.2 Fliesen :**

Wände des Bades und des Gäste-WC's werden 1,20 m und im Duschbereich 2,10 m hoch gefliest. Der obere Teil wird mit Glasfasertapete mit Dispersionsfarbe angelegt. Die Böden der Küche, der Diele/Windfang sowie des Bades und des Gäste-WC's werden nach Mustervorlage gefliest.

Fliesenpreis inkl. MwSt.: ca. €20,00 pro m<sup>2</sup>. Kellerestrich naturbelassen.

## **17. BODENBELÄGE**

Diese sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Gerne erstellen wir Ihnen hierüber ein Angebot.

## **18. TREPPEN**

Im Treppenhaus werden betonierte Treppen mit Fliesenbelag auf Trittsetzstufen von Keller- bis Obergeschoss eingebaut. Von Ober- bis Dachgeschoss in Stahlkonstruktion mit Holzstufen sowie Stahlgeländer und Handlauf.

## **19. AUSSENANLAGE**

Grobplanung des Grundstückes mit vorhandenem Mutterboden. Darüber hinausgehende Leistungen werden nach Aufwand abgerechnet. Terasse, Zuwege, gepflasterte Flächen auf Schotterbau können auf Basis von ca. €60,00 pro m<sup>2</sup> je nach Pflastersteinen angeboten werden.

## **20. HAUSANSCHLÜSSE**

Die Versorgungsanschlüsse Gas, Wasser und Strom sind im Leistungsumfang enthalten.

## **21. DACHGESCHOSS**

Im Dachgeschoss ist der Ausbau der Dachgeschosswohnung wie im Plan „Ausbauvariante“ möglich. Gerne erstellen wir Ihnen ein Angebot nach Ihren Wünschen. Bei Nichtausbau werden die Räume im Rohbauzustand übergeben. Einbau der Fenster gemäß Plandarstellung.

## **22. SONDERWÜNSCHE**

Sonderwünsche sind nicht im Festpreis enthalten. Wir gehen aber gerne auf Ihre Wünsche ein, sofern diese durchführbar sind. Geben Sie uns Ihre Wünsche rechtzeitig bekannt, damit wir Ihnen ein Angebot erstellen können.

Um aber optimale Baudurchführung und die festgelegte Bauzeit zu sichern, ist der bei Abschluss des Kaufvertrages vereinbarte Leistungsumfang maßgebend. Änderungen nach Vertragsabschluss verlängern die Bauzeit.

### **23. LEISTUNGSNACHLASS**

Der Käufer hat auf Wunsch die Möglichkeit, einzelne Gewerke in Eigenleistung zu erbringen. Der Wert dieser Leistung wird dementsprechend gutgeschrieben.

Der Firma BAKA GmbH und der Bauleitung bleibt es vorbehalten, Leistungen aus dieser Leistungsbeschreibung ganz oder teilweise zu streichen oder zu ändern, wobei diese dann durch mindestens gleichwertige Leistungen ersetzt werden müssen.

Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Mitgelieferte oder festeingebaute Einrichtungen sind in der Grundauführung aufgeführt. Sonstige in den Bauplänen eventuell eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Grundlage für den Festpreis sind die dem Antrag zugrunde liegenden Pläne und das Angebot. Die Ausführung erfolgt dann nach den Werk- und Detailplänen.

### **24. GEWÄHRLEISTUNG**

Für die Gewährleistung der Bauausführung gelten die Bestimmungen der BGB – neueste Fassung.

gez.: BAKA Handelsgesellschaft mbH