

## Allgemeine Vorbemerkungen

Im Leistungsumfang enthalten sind die komplette Entwurfsplanung aufgrund unserer Typenhäuser oder den Vorstellungen des Bauherrn sowie die Erstellung der Genehmigungsplanung, bestehend aus Bauantrag bzw. Bauanzeige, Berechnungen, Entwässerungsantrag, Statik und der Energiebedarfsberechnung.

Sämtliche im Folgenden angegebenen Dämmstärken sind Standartdämmstärken, die lt. Energiebedarfsnachweis für alle Typenhäuser rechnerisch ermittelt wurden. Sollten diese Dämmstärken nicht ausreichen aufgrund der Ausrichtung des geplanten Hauses auf dem Grundstück oder durch die Hausgestaltung, entstehen dadurch Mehrkosten, die vom Bauherrn getragen werden müssen.

Im Leistungsumfang nicht enthalten sind Genehmigungs- oder Prüfgebühren, Hausanschlussgebühren (Strom, Gas, Wasser, Telefon etc.) und Schmutz- und Regenwasserleitungen ab Außenmauerwerk.

Vom Bauherren sind alle erforderlichen Unterlagen, wie z.B. Lageplan, Bebauungsplan, Satzungen etc. zur Verfügung zu stellen.

Vor Baubeginn ist eine vom Finanzierungsinstitut ausgestellte schriftliche Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Der Baubeginn erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. dem Eingang der Bauanzeige.

### 1. Baustelleneinrichtung

Vor Beginn der Bauarbeiten ist vom Bauherrn ein Bodengutachten zur Klärung der Baugrundverhältnisse vorzulegen. Der tragfeste Boden soll eine normale Druckfestigkeit von mindestens 200 kN/qm aufweisen.

Sind andere Bodenarten oder Grundwasser vorhanden, müssen weitere bauliche Maßnahmen ergriffen werden, die gesondert in Rechnung gestellt werden.

Vom Bauherrn ist ein baureifes und hindernisfreies Grundstück bereit zu stellen, es muss für schwere Baustellenfahrzeuge zugänglich und befahrbar sein.

Der Bauherr hat sich um die Sicherungsmaßnahmen und Absperrungen des Grundstückes während der Bauphase zu kümmern.

### 2. Erdarbeiten

Alle Grenzsteine müssen vermessen und sichtbar sein.

Der Oberboden wird im Bereich des Baukörpers in ca. 30 cm Stärke abgetragen und seitlich gelagert.

Die Baugrube wird mit Füllsand 50 cm hoch aufgefüllt und lagenweise verdichtet.

Die Schmutzwassergrundleitungen enden ca. 1 Meter außerhalb des Gebäudes.

### 3. Gründung

Das umlaufende Fundament dient als Frostschräge und wird ca. 80 cm tief, einschl. eines feuerverzinkten Fundamenterders gemäß DIN und VDE-Vorschriften eingebaut.

Die Sohlplatte wird als biegesteife Sohlplatte lt. den statischen Berechnungen ausgeführt und oberseitig lt. DIN gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgeklebt.

### 4. Außenmauerwerk

Bei Verblendmauerwerk besteht das Außenmauerwerk aus 17,5 cm Kalksand- oder Porenbetonsteinen, einer 12 cm starken Kerndämmung, WLG 035, sowie einer Luftsicht und Verblendern.

Für die Verblender nach Wahl des Bauherrn ist ein Preis von 500,00€ pro 1.000 Stück inkl. 19% MwSt.

(NF = 48 Stck./m<sup>2</sup>) enthalten. Andere Formate oder alternative Klinker-Bauweisen können gegen Mehr- oder Minderkosten verarbeitet werden. Die Verfugung erfolgt mit zementgrauem Mörtel. Die notwendigen Dehnungsfugen werden mit dauerelastischem Füllstoff geschlossen.

### 5. Wärmedämmverbundsystem

Bei Außenputzflächen besteht das Außenmauerwerk aus 17,5 cm Kalksand- oder Porenbetonsteinen, 20 cm Wärmedämmung, WL G035 und einem weiß durchgefärbtem Mineralputz.

Das Dämmmaterial wird in Form von Platten oder Lamellen mit Hilfe von Kleber und / oder Dübel auf der Hintermauerung befestigt und mit einer Armierungsschicht versehen, auf die der Putz aufgetragen wird.

### 6. Innenwände

Tragende und nicht tragende Außenwände sowie tragende Innenwände werden lt. Statik aus Kalksandstein nach DIN 1053-1, nicht tragende Innenwände aus Kalksandstein nach DIN 4103-1 errichtet.

## **7. Decken**

Die Erdgeschossdecke wird als Massivdecke hergestellt. Die vorgefertigte Stahlbeton-Filigrandecke wird gemäß Statik als Fertigteildecke mit glatter Untersicht ausgeführt. Die Deckenstöße sind in Eigenleistung auszuspachteln, danach ist die Decke tapezierfähig.

Die Obergeschossdecke erfolgt aus Holzbalken nach statischen Erfordernissen, oberseitig zum Spitzboden werden Rauspundbretter als Belag aufgebracht, somit ist der Spitzboden begehbar.

Die Bodeneinschubtreppe ist isoliert und entspricht den jeweiligen DIN-Vorschriften.

## **8. Dachstuhl**

Für die Dachkonstruktion wird Nadelholz der Sortierklasse S10 Schnittklasse A/B, verwendet. Alle konstruktiven Holzteile sind gemäß DIN 68800 zum Schutz vor Fäulnis, Pilz- und Insektenbefall imprägniert.

Das Dach wird nach statischen und konstruktiven Erfordernissen ausgeführt.

Der Dachüberstand bemisst sich von der Vorderkante der Außenschale bis zur Außenkante der Ortgänge bzw. Dachrinnen. Die Verkleidung der Unterseiten sowie der Traufen- und Ortgangsblenden erfolgt aus profiliertem PVC-Verschalung im Standardfarbton weiß. Die Traufe wird mit einem Kastengesimse geschlossen, die Ortgänge erhalten einen Dachüberstand von 30cm.

## **9. Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln im Farbton nach Wahl, einschl. erforderlicher Formsteine wie Ortgangsziegel, Durchgangspfannen, etc.

Auf den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn sowie die notwendige Trag- und Konterlattung angebracht. Die Giebelseiten erhalten einen Ortgangsteinabschluss.

Für die Bemusterung der Tonziegel haben wir einen Preis von 875,00€ pro 1.000 Stück inkl. 19% MwSt. kalkuliert. Verschiedene Farben und Formen stehen im Standard zur Auswahl (ohne Edelengoben und/oder Glasuren).

Der Schornsteinkopf wird mit Schieferplatten verkleidet.

## **10. Klempnerarbeiten**

Die Ausführung der Dachrinnen und Fallrohre erfolgt in Zink einschl. aller Form- und Verbindungsstücke. Die Fallrohre enden mit einem Standrohr inkl. Reinigungsöffnung bis Oberkante Terrain.

## **11. Fenster**

Die Fenster, Fenstertüren und bodentiefen Fensterelemente bestehen aus Kunststoff, im Standardfarbton nach Wahl, einer Dreischeibenisolierverglasung entsprechend der geltenden EnEV und verdeckt liegender Einhandbedienung mit eloxierten Standardbeschlägen. Alle Elemente werden mit Dreh-Kippfunktion ausgeführt. Bei Fenstern über 1,50 m Breite bzw. Fenstertüren über 1,00 m Breite werden die Seitenteile auf Wunsch fest oder beweglich ausgebildet. Die Montage erfolgt gemäß den Anforderungen an die EnEV, innen werden sie luft- und winddicht sowie außen als dauerelastische Fuge mit vorkomprimiertem Dichtband abgedichtet .

Vor bodentiefen Fenstern in höher liegenden Geschossen werden Brüstungsgeländer als Absturzsicherung aus verzinktem Rund- oder Viereckstahl in den Fensterlaibungen eingebaut.

Dachflächenfenster bestehen ebenfalls aus Kunststoff, im Standardfarbton weiß. Sie werden fachgerecht und gemäß Planung zwischen den Dachsparren eingebaut und später von innen luft- und winddicht angearbeitet.

## **12. Rollläden**

Alle Wohnraumfenster, außer schrägliegende Fenster, Dachgaubenfenster, Dachflächenfenster und Nebeneingangstüren , erhalten PVC-Rollläden in weiß , handbetrieben.

Rolladenkästen und Bodendeckel sind wärmegedämmt, PVC weiß.

## **13. Haustür**

Die Hauseingangstür besteht aus einem Kunststoff-Drehflügel mit Füllung nach Wahl.

Für die Haustür haben wir folgende Preise vorgesehen:

- |   |                        |
|---|------------------------|
| 1- 1-Flügelige Tür mit einer Breite von 1,01 m  | 2.100,00 € inkl. MwSt. |
| 2- 1-Flügelige Tür mit einer Breite von bis zu 1,76 m mit einem festen Seitenteil           | 2.400,00 € inkl. MwSt. |
| 3- 1-Flügelige Tür mit einer Breite von bis zu 2,01 m mit ein oder zwei festen Seitenteilen | 2.600,00 € inkl. MwSt. |
| 4- Nebeneingangstür mit einer Breite von 1,01 m, unten Füllung, oben Glas                   | 650,00 € inkl. MwSt.   |

Inkl. Drücker und Stoßgriff.

Die Haus- und Nebeneingangstüren verfügen über gleich schließende Profilzylinder.

## **14. Fensterbänke**

Die Innenfensterbänke bestehen aus Aggro-Marmor oder nach Wahl bis zu einem Preis von 95€ pro qm inkl. MwSt.. Im Bad und Gäste-WC werden die Fensterbänke gefliest.

Die Außenfensterbänke werden mit einer Rollschicht aus den verwendeten Verblendsteinen hergestellt. Im Bereich des Wärmedämmverbundsystems werden Fensterbänke aus Aluminium weiß eingebaut.

## **15. Treppe**

Zur Wahl stehen eine massive Stahlbetontreppe oder eine freitragende Holztreppe.

Die Holztreppe wird mit beidseitigen Holzwangen und einem Treppenrundholzstabsgeländer aus Buche erstellt.

Die Treppe entspricht im Steigungs- und Auftrittsverhältnis der jeweiligen Landesbauordnung.

Bei einer Stahlbetontreppe besteht der Treppenbelag aus den Bodenfliesen des Flures, und einem Rundholzstabsgeländer aus Buche oder einem Stahlgeländer mit Rundstäben und rundem Handlauf.

Die Holztreppe erhält 45 mm dicke Massivholzstufen aus Buche.

## **16. Bodenfliesen**

Die Bodenfliesen bis zu einem Format von 30cm x 30cm werden im Dünnbettverfahren auf den schwimmenden Estrich sowie einer Feuchtigkeitssperre unterhalb des Estrichs verlegt. Entsprechend dem Bodenbelag werden Sockelfliesen angebracht. Anschlussfugen werden dauerelastisch versiegelt. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und regelmäßig in Eigenleistung zu erneuern.

Bodenfliesen bis zu einem Preis von 25,00€ inkl. 19% MwSt. pro qm sind in den Räumen Küche, Diele, Abstellraum, Flur im EG, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum sowie auf der Treppe vorgesehen.

## **17. Wandfliesen**

Die Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren verlegt. Anschlussfugen werden dauerelastisch versiegelt. Die Wandfliesen bis zu einem Format von 20cm x 25 cm sind bis zu einem Preis von 25,00€ pro qm inkl. MwSt. raumhoch im Bad und WC vorgesehen.

Die Dachschrägen werden nicht verfliest. In der Küche ist ein Küchenspiegel von 3 qm vorgesehen.

## **18. Putz**

Die gemauerten Innenwände erhalten einen glatt abgeriebenen Kalkzementputz mit den erforderlichen Eckschutzschienen. Danach sind die Wandflächen tapezierfähig.

## **19. Innentüren**

Eingesetzt werden Laminatbeschichtete Türen mit Röhrenspanplatte mit passenden Zargen in dem Dekor Buche.

Die Kanten sind abgerundet, eine umlaufende Dichtung ist enthalten sowie eine freie Auswahl der Drückergarnitur bis zu € 15.- inkl. 19% MwSt. je Tür.

## **20. Heizung**

Die gasgefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Brennwert-Therme wird mit einer witterungsgeführten Steuerung installiert. Die Heizkörper mit Thermostatventil sind als Plattenheizkörper fertig lackiert und werden unter den Fenstern angebracht. Die Größe der Heizkörper richtet sich nach den wärmetechnischen Erfordernissen. Elektroanschluss für Raumthermostat und Außenfühler. Das Bad erhält eine Fußbodenerwärmung über den Heizkörperrücklauf. Zur Erwärmung des Trinkwassers und Einhaltung der Richtlinien der EnEV 2009 sowie des EEWärmeG wird eine Solarthermieanlage für Trinkwasser eingebaut mit 2 Modulen mit je 2,53 qm Kollektorfläche und einem 300l Trinkwasserspeicher. Zur optimalen Nutzung der Solarenergie wird die Anlage von einer Regelungseinheit gesteuert.

## **21. Trockenbau**

Die Räume zwischen den Deckenbalken und den Sparren in den Dachschrägen werden mit 18 cm Mineralwolle, Wärmeleitgruppe 035, gedämmt. Die Unterseite der Decke und Dachschrägen wird mit einer Dampfbremse luft- und winddicht geschlossen und mit Gipskartonplatten beplankt.

Sämtliche Durchführungen in der Dampfbremse werden luft- und winddicht angeschlossen.

Die Spachtelarbeiten sind Eigenleistungen.

## **22. Sanitäre Installation**

Die Installation beginnt ab Wasserzähler, dieser wird von dem zuständigen Wasserversorger geliefert und montiert. Frischwasser: Alu-Verbundrohre oder Kupferleitungen, Dimensionierung nach Maßgabe.

Warmwasserleitung: Alu-Verbundrohre oder Kupferrohr, Dimensionierung wie vor. Abwasserleitungen: Rotstrichrohr, Dimensionierung wie vor.

Kalt- und Warmwasserversorgung in Küche, Bad, WC und HWR. Wasseranschlüsse für Waschmaschine und Geschirrspüler, draußen ist eine Außenzapfstelle vorgesehen.

**Bad:**

Ein gebaut werden je nach Zeichnung ein oder zwei 65 cm breite Waschtische mit Halbsäulen, Einhebelmischer , Spiegel 80x 60cm sowie Handtuchhalter  
1 Badewanne 1,70m x 75 cm mit Wannenfüll- und Brausebatterie ,sowie Brausegarnitur und Schlauch  
1 flache Duschtasse 90 x 90 cm mit einer einseitigen Echtglasduschtür, Dusch- und Thermostatbatterie sowie Brausegarnitur und Schlauch  
1 wandhängende WC- Anlage mit Sitz, Betätigungsplatte von vorne mit Spartaste, Papierrollenhalter

**Gäste WC:**

1 50cm breites Handwaschbecken mit Halbsäule, Einhebelmischer, Spiegel 40x 60cm sowie Handtuchhalter  
1 wandhängende WC- Anlage mit Sitz, Betätigungsplatte von vorne mit Spartaste, Papierrollenhalter

Alle Sanitärgegenstände im Standardfarbton weiß, Fabrikat Concept 100 o. glw.  
Handtuchhalter und Papierrollenhalter Serie Emco Rondo 2 o. glw.

**23. Elektroinstallation**

Zählertafel: Der Zähler wird nach Vorschrift der EVU installiert und ist mit den erforderlichen Automaten und Sicherungen ausgerüstet. Zählerschrank und Verteilung nach den Vorschriften der Versorger.  
Schalter und Steckdosen im Programm Berker S1 o. glw. in Standardfarben, einschl. Rahmen

Küche:	12 Steckdosen	1 Ausschaltung	
Anschlüsse für Elektroherd, Spülmaschine und Dunstabzugshaube			
Wohnen:	7 Steckdosen	Serienschaltung	1 TV
Essen:	4 Steckdosen	1 Ausschaltung	
Diele:	2 Steckdosen	1 Kreuzschaltung	
WC:	1 Steckdose	1 Ausschaltung + Kontroll	
HWR:	3 Steckdosen	1 Wechselschaltung	
Abstellraum:	3 Steckdose	1 Ausschaltung	
Flur:	2 Steckdose	1 Wechselschaltung	
Schlafen:	4 Steckdosen	1 Wechselschaltung	
Kinder:	7 Steckdosen	1 Ausschaltung	1 TV
Büro/Arbeiten:	4 Steckdosen	1 Ausschaltung	1 Telefon
Bad:	3 Steckdosen	1 Ausschaltung	

Installation nach VDE-Vorschriften unter Putz.

Außensteckdose – Terrasse – innen abschaltbar; Bodenraum 1 Ausschaltung in Feuchtraumausführung; 2 Außen-Brennstellen – Ausschaltungen; Klingelanlage mit Gong; Heizungsanschluss nach Werksvorschrift; Elektroanschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner; Telefon- und Antennenleitung.

In Schlafräumen und Fluren sind Rauchmelder lt. NBauO einzubauen.

Die Erdung der gesamten elektrischen Anlage erfolgt nach den VDE-Vorschriften einschl. Fundamenteerde. Aufstellen und Anschließen einer Antennenanlage ist Sache des Hauseigentümers.

**24. Malerarbeiten**

Heizkörper sind fertig lackiert. Sonstige Arbeiten sind vom Bauherrn oder Erwerber auszuführen, wie

- Spachtelarbeiten Innenausbau
- Versiegelung zwischen Gipskarton und Wandanschlüsse
- Versiegelung der Innentürzargen zum Mauerwerk

**25. Sonderwünsche**

Abweichungen von der Standardausführung sind in jedem Fall mit den am Bau beteiligten Handwerkern durchzuführen. Sonderkosten werden direkt mit diesen abgerechnet. Soweit Abweichungen von der Standardausführung und die Ausführung der Sonderwünsche zugelassen werden, wird für diese Leistungen keine Haftung übernommen. Wird durch einen Sonderwunsch die Fertigstellung des Gebäudes verzögert, ist der angesetzte Fertigstellungstermin unabhängig von der tatsächlichen Fertigstellung als Verrechnungstag im Sinne des Kaufvertrages anzunehmen. Änderungen vorbehalten.

**26. Allgemeines**

Die Preise in dieser Baubeschreibung verstehen sich einschl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die in den Projektzeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen lediglich einen Möblierungsvorschlag dar und sind nicht im Angebot enthalten. Das gilt nicht für Bäder und WC-Anlagen. Änderungen der Baubeschreibung, die jedoch keine Qualitätsminderung bewirken, bleiben vorbehalten.

Die Gewährleistung für ausgeführte Leistungen beträgt nach BGB 5 Jahre ab Fertigstellung bzw. Bezug des Gebäudes, für die Kesselanlage der Heizung wie üblich 1 Jahr.

Alle Pläne sind geistiges Eigentum der Firma Krögerhaus GmbH & Co. KG. Sie können nur mit deren schriftlichem Einverständnis veröffentlicht oder zur Ausführung benutzt werden.

**26. Hinweise**

Vor Beginn der Bauarbeiten hat der Bauherr im eigenen Interesse eine Bauherrenhaftpflicht und eine Bauleistungsversicherung abzuschließen. In der Bauleistungsversicherung ist das Feuerrisiko grundsätzlich nicht mitversichert, da diese über eine kostenfreie Feuerrohbausicherung abzuschließen ist. Diese wird von den Versicherungen angeboten.

Durch die sich ständig verschärfenden Anforderungen der EnEV zur Energieeinsparung werden Neubauten immer luft- und winddichter ausgeführt. Damit entfällt der natürliche Luftwechsel durch Undichtigkeiten zwischen der Innen- und Außenluft. Wir empfehlen zur Frischluftwahrung und zur Vermeidung von Schimmelbildung den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage.

**27. Sondervereinbarungen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Datum, Unterschrift Krögerhaus GmbH & Co. KG

---

Datum, Unterschrift Bauherr