Fa. Klaus Schwendner Wohnbau GmbH – Bauträger & Baubetreuung

Kesselbergstr. 22 92286 Rieden/Vilshofen

Doppelhaus, Am Lehmbühl 6 in 92286 Vilshofen

Bau- und Leistungsbeschreibung

25.03.2024

Allgemeines

Der Festpreis für die vom Auftragnehmer zur Erstellung einer Doppelhaushälfte beträgt einschließlich der Mehrwertsteuer **379.000,00 Euro**

Der genaue Umfang unserer Leistungen ist in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung festgelegt.

Abschlagszahlungen werden nach Baufortschritt gestellt.

Folgender Zahlungsplan liegt dem Bauvertrag zugrunde:

1. Rate: 30 % nach Beginn der Erdarbeiten
2. Rate: 33,6 % nach Rohbaufertigstellung (einschließlich Zimmererarbeiten) und Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
3. Rate: 13,3 % für die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, weiterhin für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung
4. Rate: 6,3 % für den Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten) und den Estrich
5. Rate: 4,9 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
6. Rate: 8,4 % nach Fassadenarbeiten und Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
7. Rate: 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung (Übergabe)

Es besteht für den Erwerber die Möglichkeit einzelne Leistungen, welche einen kontinuierlichen Bauablauf nicht beeinträchtigen, bei rechtzeitiger und schriftlicher Ankündigung aus dem Leistungsumfang herauszunehmen.

Hierzu bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung (Werkzusatzvertrag).

1. Baustelleneinrichtung und allgemeine Leistungen

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Aufbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Maschinen und Geräte sowie deren Anlieferung und Abtransport.

2. Erdarbeiten

Im Bereich der Bodenplatte abschieben des Mutterbodens. Optional Geländeauffüllung mit unbelastetem Recyclingmaterial. Die Zufahrt zur Garage und Terrassenfläche werden mit Mineralschotter 0-32 mm befestigt.

3. Entwässerung

Verlegung der benötigten Kanalisations- und Entwässerungsrohre aus Hart-PVC (DN 110). Anschluss an jeweiligen separaten Revisionsschacht (DN 110 übergehend in ein DN 150 Rohr).

4. Rohbauarbeiten

4.1. Fundament

12 cm Thermo-Bodenplatte aus B25 Beton, circa 25 cm stark, nach statischen Erfordernissen bewehrt. Einbau eines Fundamenterders aus Edelstahl.

4.2. Außenwände

Erdgeschoß, Obergeschoss und Spitzboden aus 36,5 cm Ziegel U8 oder gleichwertig.

4.3. Innenwände

Innenwände aus Hochlochziegel 11,5 cm, 17,5 cm beziehungsweise 24 cm stark, je nach statischer Erfordernis und Eingabeplan.

4.4. Trennwände zwischen beiden Doppelhaushälften

Schallschutzwand aus Öko-Kalk-Planstein 20/2,0 (284/240/248 mm), dazwischen 3 cm Mineralwollplatten beziehungsweise Styropor.

4.5. Geschossdecken

Decke über Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Beton-Fertigteildecke mit Ortbeton ausgeführt. Die Deckenstärke richtet sich nach den statischen Erfordernissen und beträgt mindestens 18 cm.

4.6. Kamin

ERLUS Schornsteinanlage 1-zügig (Durchmesser 18 cm), hinterlüftet mit allen Formstücken und Putztürchen, zum Anschluss für Festbrennstofföfen.

5. Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl aus mehrfach imprägniertem Nadelholz, Güteklasse II, nach statischen Erfordernissen.

Von außen sichtbare Sparrenköpfe sind gehobelt, Untersichtschalungen und Sparrenköpfe werden lasiert.

Der Dachaufbau besteht von außen nach innen aus Heidelberger Dachsteine HDS dunkelgrau inklusive Sturmverklammerung, Lattung, Konterlattung, Tyvek-Folie oder gleichwertige Rauhschalung. Trockenfirste werden angebracht.

6. Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, Windbord-Verblechung und der Kaminkopf werden in Titanzink ausgeführt.

Die Regenfallrohre werden an Regensandfangkästen aus PVC beziehungsweise Beton angeschlossen. Es werden keine Gussstandrohre angebracht.

Schneefanggitter über Hauseingangstüre.

7. Balkon

Entfällt

8. Treppen

Treppenausführung in Holzoptik vom Erdgeschoß bis Obergeschoß mit abschließendem Geländer.

9. Lichtschächte

Entfällt

10. Fenster

Alle Fenster sind aus Kunststoff und haben eine 3-fach Verglasung außen anthrazit, innen weiß gefertigt, Profil Rehau oder ähnlich, Verglasung im Bad und WC Ornamentglas, sonst Klarglas, K-Wert 1,1. Montage nach Stand der Technik.

11. Haustüre

Die Hauseingangstüre ist aus Aluminium (anthrazit oder weiß), Mehrfachverriegelung, Drückergarnitur und 3 Schlüssel.

12. Rolläden

Kunststoffrolläden an sämtlichen Erdgeschoß- und Obergeschoßfenstern. Farbe: weiß, grau oder beige.

13. Fensterbänke

Die Fenster außer WC und Bad erhalten Innenfensterbänke aus Kunststeinplatten, 2 cm stark. Leichtmetall- Außenfensterbänke eloxiert (EV 1).

14. Innenputz

Alle Wände im Wohnbereich – ausgenommen Bad/WC – erhalten einen glatten streichfähigen Einlagen-Kalk-Gips-Maschinenputz. Im Bad/WC und Technikraum erhalten die gemauerten Wände einen Kalk-Zement-Putz. An den notwendigen Mauerkanten werden Eckschutzschienen angebracht.

15. Außenputz

Außenputz 3-lagig, Unterputz als Kalkzement-Leichtputz, Zwischenlage Gewebearmierung, Oberputz als Scheibenputz 2-3 mm mit Sockelabsatz und einem Egalisationsanstrich Farbe weiß.

16. Estrich

Die Bodenplatte im Erdgeschoß und die Massivdecke über Erdgeschoß erhalten einen schwimmenden Anhydritestrich auf Trittschall- beziehungsweise Wärmedämmplatten aus Styropor beziehungsweise Styrodur von den Massivteilen getrennt.

Estrichaufbau gemäß DIN 4108 und 4109.

Dämmung im Erdgeschoß circa 160 mm mit Styrodur.

17. Türen

Alle Zimmertüren in Laminat mit RSP-Einlage (Standard), Design Buche, Eiche hell oder Eiche weiß ausgeführt und mit Metallgriffen versehen (Preis beträgt 350 Euro einschließlich Mehrwertsteuer).

18. Malerarbeiten

Sämtliche Innenwände und Decken werden deckend weiß gestrichen.

19. Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume werden mit Vinylböden versehen. Es werden Sockelleisten angebracht (Materialpreis 40 Euro einschließlich Mehrwertsteuer).

20. Boden- und Wandfliesen

Das Bad und das WC werden etwa 1,20 m hoch gefliest, Dusche raumhoch. Die Diele und der Technikraum erhalten Bodenfliesen mit Sockelleisten (Materialpreis 30 Euro einschließlich Mehrwertsteuer).

21. Wärmedämmung und Deckenverkleidung am Spitzboden

Deckendämmung liegend 26 cm verlegt. Gedämmte Dachbodentreppe nach DIN.

22. Elektroinstallation

Die Anschlusskosten der E-ON sind nicht in den Leistungen enthalten. Komplette Elektroinstallation gemäß VDE-Vorschriften. Installation ab Hausanschlußsicherung. Schalterprogramm Standard reinweiß.

Elektroinstallation bestehend aus:

- Klingelanlage/Sprechanlage
- separate Absicherung Waschmaschine
- separate Absicherung Trockner
- separate Absicherung Elektroherd
- separate Absicherung Geschirrspüler
- Stromzuleitung incl. Sicherung für Carport 230 V
- Leerrohr incl. Unterputzdose 7 Stück
- Leerrohr vom Anschlussraum zum Spitzboden 2 Stück Größe 32mm
- Schalter 23 Stück unterputz/aufputz
- Steckdosen 54 Stück unterputz/aufputz
- Thermostat aufputz flache Ausführung ohne Schalter
- schaltbare Steckdosen und Licht Terrasse
- Schalter und Steckdose inklusive Leuchte am Spitzboden
- Deckenleerrohre mit Kabel nach Bedarf
- Antennenanlage

23. Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation beginnt ab Wasseruhr.

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Edelstahl. Abflussleitungen aus HT-Rohren.

2 WC-Trageelemente mit Unterputzspülkästen und Spartaste.

1 Gartenwasseranschluss mit Entleerungsventil

1 Anschluss für Küchenspüle mit Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine

1 Waschmaschinenanschluss im Haustechnikraum

-Bad Ausstattung

1 Duo-Badewanne Acryl one 180x80cm weiss VIGOUR

1 Wannenset clivia NEU mit Wandhalter/Schlauch und Handbrause verchromt VIGOUR

1 Duschwanne Acryl one 90x90x6,5cm weiss VIGOUR

1 Brausegarnitur clivia NEU mit Stange 90cm Schlauch und Handbrause verchromt VIGOUR

2 Waschtische clivia 60,5x48,5cm weiss VIGOUR

2 Einhand-Waschtischbatterie Hansapolo XL mit Ablaufgarnitur verchromt

2 Handtuchhaken clivia 30mm verchromt VIGOUR

1 Wand-Tiefspül-WC clivia weiss VIGOUR

1 WC-Sitz clivia mit Deckel weiss Edelstahl-Scharniere VIGOUR

1 Abdeckplatte Skate Air senkrechte Montage für 2-M-Spülkasten/Start-Stopp weiss Grohe

1 Papierhalter clivia mit Deckel chrom VIGOUR

-Gäste-WC Ausstattung

1 Handwaschbecken clivia 45,5x35,5cm weiss VIGOUR

1 Einhand-Waschbatterie Hansapolo mit Ablaufgarnitur verchromt

1 Handtuchhalter clivia 30mm verchromt VIGOUR

Zum Einbau kommt eine Sanitärausstattung in Standardqualität.

24. Heizung

Luft-Wärmepumpe Novelan LAD 7 SA inklusive Hydrauliktower Dual mit Konsole, Wanddurchführung und Verkleidung. Das komplette Haus wird mit Fussbodenheizung versehen. Die Heizzuleitungen im Erdgeschoß und Obergeschoß werden isoliert unter dem Estrich verlegt.

25. Hauseingangspodest

Das Hauseingangspodest wird in Rohbeton ausgeführt und mit Pflaster belegt.

26. Hausvordach

Breite: ca. 1300cm Tiefe: ca. 800cm.

27. Garage/Carport/Stellplätze

Entgegen den Bauplänen nicht im Baupreis enthalten.

28. Außenanlage

Entgegen den Bauplänen nicht im Baupreis enthalten.

29. Sonstiges

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik und neuer Gesetzgebung bleiben vorbehalten und dürfen aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden. Die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe behalten wir uns vor.

Üblicherweise auftretende Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder Setzungen des Bauwerkes stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Aufpreise für qualitativ bessere Fliesen, Türen, Böden und so weiter übernimmt der Käufer.

Jede Doppelhaushälfte erhält einen eigenen Strom-Wasser-Telefonanschluß

(Anschlußkosten Strom Telefon übernimmt der Käufer).

Aufheizkosten für Estrich übernimmt der Käufer.

Raumhöhen Rohbaumaße (circa Maße)

Erdgeschoß 2,635 m

Obergeschoß 2,635 m

Kniestockmauerwerk 0,00 m

Dachneigung ca. 30°

Dachüberstand nach Eingabeplan

Sonstige Maße nach Eingabeplan

Sämtliche Dämmstoffdicken laut KFW55-Berechnung