

















## **BAU- und LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

**Neubau eines Doppelhauses,  
Hinter den Höfen 15, 77972 Mahlberg**

**Bauherr: Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH  
Tulpenweg 8 in 77977 Rust**

### ***Allgemeines:***

Die Leistungsbeschreibung erfolgt gemäß den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie den Bestimmungen der jeweils geltenden Landesbauordnung. Weitere Grundlagen sind die neuesten DIN-Vorschriften, die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) sowie die gültigen Energieeinsparverordnungen.

Abweichungen durch behördliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen sind möglich und stellen keine Wertminderung dar.

Sämtliche Gestaltungen wie Fassade, Farben, Dacheindeckung usw. erfolgen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes durch die Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

Das Gebäude wird energetisch nach dem GEG (Gebäude- Energie- Gesetz) von 2020 erstellt.

### ***Planung und Bauleitung:***

#### **1. Baugenehmigung**

Die Baugenehmigung wurde am 09.06.2023 erteilt.

#### **2. Bauleitung/Werkplanung**

Bauleitung und Ausfertigung der erforderlichen Werkpläne liegt in den Händen der Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH. Die erforderlichen baupolizeilichen Abnahmen, die Einmessung des Schnurgerüsts bzw. Steckung des Baukörpers werden von der Firma Ohnemus Bau-Concepte GmbH in Auftrag gegeben. Für Sonderwünsche, die in Eigenleistung erbracht werden, besteht keine Haftung, Gewährleistung bzw. Bauleitung.

#### **3. Rohplanie**

Nach Beendigung der Baumaßnahme erfolgt eine Rohplanie im Bereich der Gartenanteile mit dem zu Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück seitlich gelagertem oder angeliefertem Erdmaterial.

#### **4. Einrichtungsgegenstände**

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Einrichtungsgegenstände sind nur im Lieferumfang enthalten, sofern sie ausdrücklich Bestandteil der Bau- und Leistungsbeschreibung sind.

#### ***Beton- und Maurerarbeiten:***

##### **1. Erdarbeiten**

Der Oberboden wird abgetragen und seitlich gelagert.  
Die Baugrube wird ausgehoben, teilweise zur Wiederverfüllung verwendet und das überschüssige Material fachgerecht entsorgt.

##### **2. Gründung und Bodenplatte HG**

Gründung mittels einer wärmegeämmten Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung.

##### **3. Entwässerung**

Die erforderlichen Abwasserleitungen (Schmutzwasser und Regenwasser) werden in Kunststoff-Rohren KG 2000 (100 bis 150 mm), gemäß dem genehmigten Entwässerungsgesuch verlegt.

##### **4. Außenwände**

Kellergeschoss:  
In Stahlbeton entsprechend statischer Berechnung, komplett wärmegeämmt in ca. 12 cm Stärke.  
Die Wände erhalten eine zusätzliche bituminöse Abdichtung.

Erd- und Obergeschosswände:  
Porenbetonsteine (Ytong) in 36,5 cm bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmung.

##### **5. Innenwände**

Die Haustrennwände werden in Kalksand- Vollsteine, 2 x 17,5 cm mit dazwischenliegender zweifacher Schallschutzdämmung (stoßversetzt), entsprechend den DIN Vorschriften hergestellt.

Tragende Innenwände:  
Porenbetonmauerwerk 17,5 bzw. 24 cm stark.

Nichttragende Innenwände:  
Metallständerwände mit beidseitiger 2,5 cm starken Rigips Beplankung

Schützenswerte Räume (Schlafen, Kind) erhalten zusätzlich eine Schallschutzdämmung.

## **6. Geschoßdecken**

Sämtliche Geschoßdecken über HG, EG und OG werden in Stahlbeton-Massivplattendecken ausgeführt (Fertigplattendecke), Stärke entsprechend dem statischen Erfordernis. Standart- Elektrodoesen werden integriert.

## **7. Terrassen- und Balkonbeläge:**

Sämtliche Terrassen und Balkone werden mit WPC- Dielenbelägen gemäß Gesamtkonzept der Firma Ohnemus Bau- Concepte GmbH ausgeführt.

### ***Zimmererarbeiten:***

#### **1. Dachkonstruktion**

Der Dachstuhl wird als Walm- Kaltdach in Holzkonstruktion erstellt.

#### **2. Dachüberstand**

Die Dachüberstände werden mit Dreischichtplatten kastenförmig ausgeführt und mit einem Lasuranstrich endbehandelt.

#### **3. Dachaufbau**

Auf der Sparrenoberseite wird eine Aufsparrendämmung, Unterspannbahn gegen Flugschnee, sowie eine Konterlattung zur Hinterlüftung und Dachlattung zur Aufnahme der Dachziegel aufgebracht.

#### **4. Wärmedämmung**

Als Mineralische Dämmung auf der Betondecke mit Dampfbremsfolie verlegt.

### ***Dachdecker- und Klempnerarbeiten:***

#### **1. Dacheindeckung**

die Dacheindeckung erfolgt mit einem Betondachstein der Fa. Nelskamp Typ Planum nach dem Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

#### **2. Dachrinnen- und Verkleidungen**

Die vorgehängten Dachrinnen und Fallrohre sowie erforderlichen Verwahrungen, Abdeckungen und Verkleidungen werden in Titan-Zink ausgeführt.

## **Haustechnik:**

### **Heizung**

#### **1. Allgemein**

Jede Gebäudehälfte wird über eine Luft- Wasser- Wärmepumpe (Aufstellung im Außenbereich) versorgt.

Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Fußbodenheizung, wobei die Verbrauchsmessung im Unterverteiler mittels Wärmemengenzähler gewährleistet werden kann.

In den Bädern ergänzt ein Elektro-Handtuchwärmekörper die Fußbodenheizung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral und wird in den entsprechenden Pufferspeicher vorgehalten.

## **Sanitärinstallation:**

### **1. Ab-und Frischwasserrohre**

Schallschutzhohr, eingelegt in Decken- und Installationsschächten, sowie Geräteanschlussleitungen in PE Rohren. Kalt-und Warmwasserinstallation in Kunststoffrohren.

Sämtliche Wasserleitungen werden gegen Wärmeverlust und Schwitzwasserbildung gedämmt bzw. isoliert. Verbrauchsmessung von Kalt- und Warmwasser mittels Wasseruhren.

### **2. Einrichtung Bäder gem. Planung**

Geflieste, bodenebene Dusche (ohne Duschtrennung) mit Aufputz-Armatur. Kristall-Porzellan-Waschtisch, Größe ca. 60 cm, Armaturen als Einhebelmischer z.B. Modell Ceramix oder gleichwertig. Tiefspülklosett mit Duroplastic-Sitz und Deckel und Unterputz-Spülkasten. **Accessoires wie Toilettenpapier- Halter, Spiegel usw. sind nicht enthalten.**

### **3. Küchen**

Anschlüsse für Spüle und Geschirrspülmaschine. Kücheneinrichtung erfolgt durch den Käufer.

### **4. Waschmaschine**

Die Waschmaschinenanschlüsse sind im Technikraum vorgesehen.

### **5. Gartenzapfstellen**

Jede Wohnung (HG und EG) erhält im Gartenbereich eine frostsichere Außen-Zapfstelle.

## **Elektroinstallation**

### **1. Allgemeines**

Grundlage für die Installation sind die VDE-Vorschriften und die örtlichen Bestimmungen. Jede Wohneinheit erhält einen E- Zähler, sowie Unterverteiler innerhalb der Wohnung.

### **2. Deckenbrennstellen**

Jeder Raum erhält eine Deckenbrennstelle, jedoch ohne Beleuchtungskörper. In den Bädern wird über dem Waschtisch zusätzlich eine Wandbrennstelle vorgesehen.

Der Technikraum erhält einen LED Beleuchtungskörper.

Auf den Terrassen- Balkonen sind Wandleuchten- Anschlüsse vorgesehen.

### **3. Steckdosen**

Wohnzimmer/Esszimmer	10 Stück
Schlafzimmer	8 Stück
Je Kinderzimmer	8 Stück
Flur/Diele	3 Stück
Küche	8 Stück sowie ein Elektroherd- und Spülmaschinen-anschluss.
Je Bad	5 Stück
Abstellraum	1 Stück
Terrasse/Balkon	1 Stück sowie Stromanschluss für bauseitige Markise

Jeder Wohnraum erhält eine Anschlussdose für TV/Rundfunk (Kabelanschluss).

### **4. Klingel- und Sprechanlage (nur Hauptwohnung EG/OG)**

Fabrikat Siedle oder gleichwertig mit Gong im Flur/Diele.

### **5. Telefon**

Leerrohr-Installation mit einer Unterputz-Postaldose im Flur/Diele (Telekomanschluss).

### **6. Photovoltaik**

Die gesetzlich erforderliche Photovoltaik- Anlage wird auf dem Dach installiert. Der erzeugte Strom wird zum Eigenverbrauch bereitgestellt. Überflüssiger Strom wird ins Netz eingespeist. Auf Sonderwunsch (Mehrkosten) kann eventuell die Anlage erweitert, sowie ein Speicher installiert werden.

## **Ausbau**

### **Gipsarbeiten**

#### **1. Innenputz**

Sämtliche Mauerwerks- bzw. Betonwände im EG, OG und DG erhalten einen einlagigen ge- glätteten Gips-Kalk-Putz (Q2-Qualität). Die Nassräume erhalten einen Zementputz für die

Aufnahme der Fliesenausstattung. Die Räume im KG jedoch ausgenommen Treppenhaus sind unverputzt.

## **2. Außenputz**

Außenwände:

erhalten einen Kalkzement-Grundputz mit Edelputz 2 mm. (Nach Farbkonzept der Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH).

Der Sockel besteht aus einer Wärmedämmung mit abgefilztem Zementputz mit entsprechendem farbigem Anstrich.

## **Glaserarbeiten**

### **1. Fenster- und Fenstertüren**

Kunststoff-Fenster im HG, EG und OG weiß, mindestens ein Drehkippflügel mit verdeckt liegenden Beschlägen pro Raum, ansonsten Drehflügel. Isolierverglasung 3-fach k-Wert < 1,1. Fensterbänke außen in EV 1 (Alu natur).

### **2. Rollläden/ Jalousien**

Die **elektrischen** Rollläden werden als Vorbauelemente eingebaut und bestehen aus Aluminium-Rollläden mit Lüftungsschlitzen. Die Abstell- Technikraumfenster und Balkonverglasung EG erhalten keine Rollläden.

Ein Fenster je Wohnung muss mit manuell bedienbarem Rollladen ausgestattet werden und gilt somit als zweiter Rettungsweg.

Die Balkonverglasung EG als Hebe- Schiebetür erhält elektrische Jalousien.

### **3. Hauszugangstür**

Als Aluminiumtür ohne Glasausschnitt und Seitenfenster, dreifach verriegelt mit E- Öffner.

## **Schreinerarbeiten**

### **1. Wohnungszugangstüren**

Bestehend aus Weißlack Türen, Klima Klasse 3 mit mehrfach Verriegelung und passender Holzumfassungszarge.

Die Zugangstüren sind raumhoch mit Oberlicht.

### **2. Innentüren**

Die Innentüren bestehen aus weißen Röhrenspan-Türen mit Rosettendrucker-Garnituren in Alu Natur mit passender Holzumfassungszarge.

**Briefkastenanlage ist nicht enthalten!**

## ***Fliesenarbeiten***

### **1. Bäder**

Im Bereich der Sanitärobjekte: Wandfliesen in handelsüblichem Fliesenformat. Im Duschbereich wird türhoch gefliest.

### **2. Badboden**

Fabrikat und Ausführung passend zur Wandfliese nach Bemusterung parallel zur Wand einschl. passendem Sockel verlegt.

Fliesenauswahl gem. Bemusterung. Fliesenformat max. 60 x 30 cm.  
Materialpreis brutto bis 35,00 €/m<sup>2</sup>.

### **3. Innenfensterbänke**

Aus Granit auf gemauerten Brüstungen, gem. Bemusterung.

### **4. Treppenhaus HG**

Fliesenbelag nach Bemusterung.

## ***Bodenbeläge***

### **1. Unterbau**

In allen ausgebauten Räumen schwimmender Anhydrit-Fließestrich ca. 60 mm stark mit entsprechender Trittschall- und Wärmeisolierung.

### **2. Bodenbeläge**

Sämtliche nicht gefliesten Böden erhalten ein Vinyl-Designbelag gem. Bemusterung mit passender Kunststoffsockelleiste verlegt.

Materialpreis bis brutto 35,00 €/m<sup>2</sup>.

Der Technikraum- und Abstellraum erhalten eine farbige Beschichtung mit Schmutzsockel.

## ***Treppenanlage***

Die Treppen sind in Stahlbeton mit passendem Fliesen- Natursteinbelag oder Holztritt- Stufen.

Die Setzstufen sind farbige endbehandelt.

Absturzsicherungen als Brüstungen und Wand bis unter die Decke.

Im HG wird eine Stahlkonstruktion zwischen Treppe und Decke in dreiecksform installiert.

## **Schlosserarbeiten**

### **1. Balkongeländer**

In verzinkter Ausführung mit Ornamentglas und Edelstahl- Handlauf gem. Farbkonzept der Fa. OBC.

Kalkulationswert 350,00 €/ m brutto

### **2. Franz. Balkone**

Mittels Flachstahl- Konstruktion (ohne Handlauf) in verzinkter Ausführung einfach konstruiert.

Kalkulationswert 300,00 €/ m brutto

## ***Maler- und Tapezierarbeiten***

### **1. Decken**

Oberfläche in Raufaser deckend gestrichen.

### **2. Wände**

In den Wohnräumen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält Putzflächen und gestrichene Decken. Nicht geflieste Wände in den Bädern und Gäste- WC erhalten einen Streichputz.

### **3. Holzwerk**

Dachgesims mit Lasur- Anstrich, gem. Farbkonzept Fa. Ohnemus Bau-Concepte GmbH.

### **4. Abstell- Technikraum**

Erhalten einen weißen Anstrich mit Schmutzsockel.

## ***Außenanlage***

### **1. Wegbefestigung/Stellplätze gem. Planung**

In Betonverbundstein bzw. Rasenfugenpflaster nach Vorgabe der Fa. OBC.

### **2. Hangabfangung**

mittels Mauerscheiben oder Natur- Findlingen nach Planung OBC

### **3. Planie**

Nicht befestigte Flächen (Sondernutzungsflächen) erhalten eine Rohplanie mittels Humus

#### **4. Versorgungsanschlüsse**

Für Strom, Kabelanschluss, Telekom, Wasser, Schmutz- und Regenwasser sind enthalten.

#### ***Endreinigung:***

Die Einheiten werden besenrein übergeben. Die gründliche Reinigung erfolgt durch den Erwerber. Auf Wunsch kann die Reinigung gegen Kostenübernahme erfolgen.

#### ***Baunebenkosten***

In unserem Leistungsumfang sind nachstehende Baunebenkosten enthalten:

1. Architektenleistung
2. Bauleitung
3. Statik
4. Planpausen für Finanzierungszwecke
5. Schnurgerüsteinmessung
6. Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren
7. Haustechnische Projektierung für die beschriebenen Gewerke
8. Bauleistungs Versicherung

#### ***Hinweise***

Das Gebäude wird schlüsselfertig gem. dieser Baubeschreibung und genehmigten Baueingabeplänen erstellt. Eventuelle Ergänzungen und Änderungen durch behördliche Auflagen oder technische Erfordernisse der Fachplanung (Haustechnik, Statik) bleiben vorbehalten. Abweichungen gegenüber der Baubeschreibung sind bei Verwendung gleichartiger oder höherwertiger Materialien möglich. Für die Ausführung und die Raummaße sind die Werkpläne verbindlich. Sonderwünsche im Innenausbau sind mit der Bauleitung abzustimmen und gesondert abzurechnen. Verfugungsabrisse sowie Haarrisse in der Fassade können aufgrund von Gebäudesetzungen und Schwindungen entstehen und sind somit wartungsbedürftig, wofür keine Gewährleistung übernommen werden kann.

Rust, den 25.07.2023

# Verkaufsübersicht

Neubau eines Doppelhauses, Hinter den Höfen 15, 77972 Mahlberg

## Haus 1 (Links)

Wohng.	Zimmer- Anzahl	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Terrasse/ Balkon m <sup>2</sup>	Fläche gesamt m <sup>2</sup>	Nutz- Fläche gesamt m <sup>2</sup>	Nr. Aussen Stellpl.	Grundstück m <sup>2</sup>	Kaufpreis €
HG	2,5	35,05	4,25	39,30	28,06	P 1	344,00	788.000,00 €
EG/OG	3,5	111,56	13,61	125,17		P2/ P3		

## Haus 2 (Rechts)

Wohng.	Zimmer- Anzahl	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Terrasse/ Balkon m <sup>2</sup>	Fläche gesamt m <sup>2</sup>	Nutz- Fläche gesamt m <sup>2</sup>	Nr. Aussen Stellpl.	Grundstück m <sup>2</sup>	Kaufpreis €
HG	2,5	35,05	4,25	39,30	28,06	P 1	338,00	763.000,00 €
EG/ OG	3,5	111,56	13,61	125,17		P2/ P3		

Stand, 28.07.2023