

# Ziegelmassivhaus Bau- & Leistungsbeschreibung



## A) Unser Rundumservice

### 1. „QUALITÄT AUS MEISTERHAND“

Als Generalunternehmer sind wir für Sie der Ansprechkontakt, wo Sie komplett betreut werden. Wir beraten Sie umfassend in allen Fragen rund um Ihren Hausbau. Vor dem Vertragsabschluss, während der Bauphase bis hin zur Schlüsselübergabe sind wir Ihre fachkundige Begleitung vom ersten Gespräch bis zur Realisierung Ihres Bauvorhabens.

### 2. DIE ERSTEN SCHRITTE

Nutzen Sie unsere jahrelange Erfahrung und unser Know-how, wenn im Rahmen eines persönlichen Beratungsgesprächs ein individuelles maßgeschneidertes Konzept, abgestimmt auf Ihre speziellen Bedürfnisse und Wünsche, erstellt wird.

Im Projektbereich können wir Ihnen ebenso, falls benötigt, über unsere Partnerkooperationen eine Unterstützung bei der Auswahl eines passenden Baugrundstückes anbieten, da viele Aspekte im Hinblick der Umsetzbarkeit Ihres Hauswunsches mitentscheidend und zu beachten sind.

Benötigen Sie auch Unterstützung bei einer Baufinanzierung, stehen Ihnen mit uns seit Jahren zusammenarbeitende Finanzierungsinstitute und Ihre Fachkräfte bei allen Belangen zum Thema Finanzierung und deren Abwicklung gerne beratend zur Seite.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen die hierzu notwendigen Finanzierungsunterlagen zur Verfügung.

### 3. DAS BAUMEISTER BAUTEAM

Unser Planungsteam/Architekt plant Ihr Baumeisterhaus auf Basis vorhandener Entwürfe oder nach Vereinbarung frei nach Ihren Wünschen und Vorstellungen.

In der Bauphase wird von einem Bauleiter die Erstellung Ihres Hauses vollständig geleitet und kontrolliert. Ihre direkte Ansprechperson prüft Ihre Baustelle während der Bauzeit und überwacht die Qualität der Bauausführung.

Das Team komplettieren verschiedene Personen, die sich um Planung, Genehmigung, Bauorganisation und all die anderen Dinge kümmern, die zum Hausbau notwendig sind. So sorgt das Bauteam dafür, dass aus unserer ständigen Handwerkercommunity der richtige Betrieb zum richtigen Zeitpunkt an Ihrem Baumeisterhaus seine Arbeit aufnimmt.

### 4. PLANUNG & BAUBETREUUNG

#### 4.1. Unsere Serviceleistungen

Wir kümmern uns sofort nach Vertragsabschluss und der finanziellen Projektabsicherung um die Planung Ihres Bauvorhabens.

**Damit der Einreichplan komplettiert werden kann, wird als besondere Serviceleistung von unserem Planungsteam der Lageplan, ein Kanalplan und der textliche Bebauungsplan eingeholt.**

#### 4.2. Einreich- & Werkplanung

Eine Vermessungsurkunde, einen aktuellen Grundbuchauszug und ein Anrainerverzeichnis Ihres Grundstückes lassen Sie bitte unserem Planungsbüro ehest möglich nach Vertragsabschluss zukommen. Damit wird gewährleistet, dass diese benötigten Unterlagen unser Planungsteam bereits vor dem ersten gemeinsamen Projektbesprechungstermin mit Ihnen vorliegen haben.

Nachdem das hauseigene Planungsbüro die Planung für Ihr Baumeisterhaus erstellt und vorgelegt hat, übergeben wir Ihnen die Einreichplanung für die Baubehörde in vierfacher Ausfertigung.

**Ein eventuell zu vereinbarenden Bauverhandlungstermin ist im Festpreis enthalten.**

**Ebenso sind die komplette Einreich- und Werkplanung, die statischen Berechnungen und die erforderlichen Wärme- und Schallschutznachweise inkludiert.**

#### 4.3. Energieausweis

Dies ist ein Nachweis über die Energiekennzahl und gibt den zu erwartenden Heizwärmebedarf des Objektes an.

**Im Festpreis bereits enthalten ist das Erstellen des Energieausweises für Ihr Baumeisterhaus.**

#### **4.4. Sonstiges**

- Sollten Mitplanungen von etwaigen diversen Nebengebäuden, Carports oder Garagen gewünscht werden, welche aber nicht zur Erstellung durch uns beauftragt werden, so sind diese Planungen nicht im Festpreis enthalten und gesondert zu beauftragen.
- Gegen Aufpreis kann ein Grundstücksentwässerungsplan in Auftrag gegeben werden.

#### **5. BAUGENEHMIGUNGSSERVICE**

Wir unterstützen Sie in allen Angelegenheiten rund um Ihren Hausbau. In einem persönlichen Planungsgespräch werden Ihre individuellen Wünsche unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zusammengefasst, auch für Fragen bezüglich Ihres Baugrundstückes, Klärungen mit Erschließungsträgern, sowie Verhandlungen mit den Baubehörden sind unsere Fachkräfte Ihr Ansprechkontakt, um schnellstmöglich die Baufreigabe für Ihr Bauvorhaben zu erreichen.

Als Bauherr/in sind Sie für die Beantragung, Heranführung und Installation der Hausanschlüsse verantwortlich. Sie können uns gerne mit diesen Arbeiten beauftragen, wobei Ihnen die Kosten dafür separat in Rechnung gestellt werden.

#### **6. FESTLEGUNG VON DETAILS**

Nach der Projektdurchsprache bitten wir Sie zur Detailfestlegung. Hier treffen Sie eine Festlegung in allen Einzelheiten bezüglich der Ausstattung Ihres neuen Hauses: die Fassadengestaltung, die Haustür- und Fensterauswahl, sowie bei der Beauftragung der optionalen Schlüsselfertig/Bezugsfertig-Pakete auch bezüglich der Innentüren und Treppen, sowie der Sanitär- und Elektroausstattung, der Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, und vieles mehr.

Diese ausführliche Projektdurchsprache stellt die Grundlage für die spätere Ausarbeitung der Einreich- und Werkpläne dar. Daher sind nach diesem Termin Änderungen bei der Ausführung nur im begrenzten Umfang möglich.

Nach erfolgter Baubewilligung können Änderungen nur gegen Aufpreis ausgeführt werden.

## **B) Bauleistungen**

### **1. BAUSTELLENEINRICHTUNG**

Unser Baumeister-Bauteam veranlasst und stellt alles bereit, was für die Errichtung Ihres Hauses erforderlich ist, dazu gehören eine Bautoilette, sowie Baugeräte und Gerüste. Die Bereitstellung der hierzu geeigneten Flächen obliegt dem/r Bauherren/in.

Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten, und so weiter) von Baustoffen, die im Rahmen der Bautätigkeit auf das Baugrundstück angeliefert werden, sowie anfallender Schutt und Baustoffreste werden von den jeweiligen Handwerksbetrieben fachgerecht entsorgt.

Baustrom- (32 Ampere/360 Volt) und Bauwasseranschlüsse (5 bar, kein Brunnenwasser) müssen auf dem Grundstück vorhanden sein, die Abrechnung des Baustromes und des Bauwassers erfolgt durch die öffentlichen Versorger an den/die Bauherren/in.

Die Baugrube wird grob eingemessen und gewinkelt. Die Feinabmessung einschließlich eines Höhennivellements, sowie eine eventuelle Abnahme durch die Behörde, veranlassen Sie rechtzeitig. Grenzsteine sind von Ihnen nachzuweisen und freizuhalten. Somit wird gewährleistet, dass Ihr Baumeisterhaus genau dort steht, wo es geplant wurde.

### **2. ERDARBEITEN**

Bei der Ausführung der Erdarbeiten gilt unter anderem zu beachten, dass der verwendbare Erdaushub die Zufahrt von der Erschließungsstraße zum Haus nicht behindert, sowie im Standbereich des Hauses ein umlaufender Arbeitsraum von circa 1 m gewährleistet wird.

Der sogenannte Mutterboden wird bis zu circa 30 cm Stärke getrennt abgeschoben, anschließend wird die Baugrube ausgehoben und eine circa 15 cm dicke kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte eingebracht.

Der Baugrubenaushub sowie der Mutterbodenabtrag werden getrennt voneinander auf Ihrem Baugrundstück gelagert.

Weitere Schritte sind die Verfüllung der Baugrube mit Aushubmaterial inklusive eines lagenweisen Verdichtens des Erdmaterials bis zur Oberkante des natürlichen Geländes.

Es erfolgt auch die Herstellung der Künetten für die Versorgungsleitungen für Kanal, Wasser und Strom (ohne Verfuhr- und Deponiekosten).

Der gesamte Bodenaustausch muss einwandfrei verdichtet werden, da eine ordnungsgemäße Verdichtung Voraussetzung für den Baubeginn ist.

Maßgebend bei den Erdarbeiten ist, dass sie gemäß dem erstellten Bodengutachten durchgeführt werden. Basis dafür sind die Grundstücksunterlagen zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit und der sich daraus ergebenden Kosten (ideal Bodenklasse 3, ebener Baugrund, kein Wasser, Fels oder sonstige Behinderungen).

Die Ausführung der Erdarbeiten wird von uns als Zusatzauftrag angeboten.

### **3. ENTWÄSSERUNG**

Vor dem Einbau der Bodenplatte werden die Grundleitungen zur Entwässerung verlegt. Im Festpreis ist dabei die gesamte Rohrführung für das Schmutzwasser im Bereich des Baukörpers enthalten. Die Grundleitungen werden dabei auf dem kürzesten Weg ins Freie geführt.

Die Verfüllung der Baugrube, sowie Zusammenführen und Anschließen der Schmutzwasserleitung, werden in Eigenleistung erstellt oder können gesondert in Auftrag gegeben werden.

Je nach Bodenbeschaffenheit Ihres Grundstückes empfiehlt es sich ein Drainagesystem einzubauen, wir bieten dies als Zusatzauftrag an, bestehend aus einer Ringdrainage aus PVC-Schlitzrohren und den notwendigen Spülschächten gemäß ÖVE, sowie vertikalen Drainageplatten mit Fließabdeckung.

### **4. MAUERWERKSKELLER**

Bei Häusern mit beauftragtem Keller gelten nachfolgende Ausführungen.

#### **4.1. Fundamentplatte**

Die Herstellung der Fundamentplatte erfolgt laut Statik mit circa 25 cm Stärke aus Stahlbeton oder Stahlfaserbeton. Als Trennlage zwischen der Bodenplatte und dem Baugrund wird eine 2-lagige PE-Folie eingebaut.

Die Höheneinordnung des Erdgeschoss Rohfußbodens beträgt bei unterkellerten Häusern circa 50 cm über dem Gelände.

#### **4.2. Kellerwände**

Die Kelleraußenwände bestehen aus circa 25 cm starken Beton-Hohlblocksteinen. Die Innenwände werden ebenfalls aus Beton-Hohlblocksteinen nach statischen Erfordernissen gefertigt.

Auf Wunsch kann die Ausführung des Kelleraußenmauerwerks alternativ in 25 cm starken porosierten Hochlochziegeln (Poroton) preisgleich, oder in einer abweichenden Stärke gegen Mehrpreis, ausgeführt werden.

Die Kelleraußenwände werden mit einem bituminösen Voranstrich vorbereitet. Es erfolgt der Einbau der Kellerabdichtung der Marke BAUDER EKV-5, wobei die Abdichtung der Bitumenisolierung nach dem Flämmverfahren angebracht wird.

Die lichten Rohbauhöhen betragen in den Kellerräumen circa 2,20 m.

#### **4.3. Kellergeschossdecke/-stiege**

Die Ausführung der Kellergeschossdecke erfolgt mit Massivbeton oder mit Fertigteilelementen in circa 20 cm Stärke, inklusive den erforderlichen Durchbrüchen, sowie dem Einbau einer Rohbetonstiege. Die Ausführung erfolgt laut Plan inklusive aller Schalungs- und Bewehrungsarbeiten.

#### **4.4. Kellerfenster**

Eingebaut werden nach Plan aus weißem Kunststoff bestehende Kellerfenster mit Isolierverglasung, einschließlich der eventuell erforderlichen Kunststoff-Lichtschächte. Die Lichtschächte erhalten einen verzinkten Abdeckrost. Die Entwässerung der Lichtschächte ist im Festpreis enthalten, sie wird an die Regenentwässerung oder wenn vorhanden an die Drainage angeschlossen.

#### **4.5. Sonstiges**

- Es erfolgt die Herstellung der Rohrdurchführungen für einen Kanalanschluss DN 100 und eine Wasserleitung 1 Zoll Schlauch.
- Jeder Kellerraum erhält neben der Tür einen Wippschalter, kombiniert mit einer Steckdose als Aufputz Installation, sowie eine Beleuchtungsanschlussleitung.

#### **4.6. Zusatzausstattungen**

Werden nachfolgend angeführte Zusatzausstattungen gewünscht, sind sie separat gegen Aufpreis zu vereinbaren.

- **Kellertüren**

Kellertüren werden als Blechtüren inklusive Zargen ausgeführt.

- **Kamin**

Wird ein Kamin vereinbart, wird der Kaminzug von der Kellerbodenplatte aus gegründet inklusive einer Putztüre.

- **Heizzentrale im Keller**

Die Heizanlage wird als Heizzentrale in den Technikraum/Hauswirtschaftsraum im Keller verlegt.

#### **4.7. Alternative Kellerausführungen**

Kellerwände müssen entsprechend den enormen Anforderungen abgestimmt ausgeführt werden, so müssen sie nicht nur tragfähig sein, sondern auch dem seitlichen Erddruck, insbesondere bei Hanglagen standhalten, sowie gegen Feuchtigkeit und Kälte abschirmen und damit an die Bodenbeschaffenheit des Baugrundes optimal angepasst werden.

**Somit haben Sie zusätzlich die Wahl zwischen dem beschriebenen Standard-Mauerwerkskeller, einem Betonkeller oder einem Keller mit wasserdichter Stahlbetonwanne, der sogenannten „Weißen Wanne“.** Wobei die abweichenden Leistungen mit einem Zusatzauftrag zu vereinbaren sind.

### **5. FUNDAMENTE & BODENPLATTE**

Ihr Baumeisterhaus soll auf einem sicheren, frostfrei gegründeten Fundament stehen, somit wird entsprechend der statischen Erfordernisse die Bodenplatte mit WU Beton C 25/30 B 2 gefertigt. Die Stärke der Bodenplatte richtet sich nach dem gewählten Haustyp in Verbindung mit den in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung festgelegten grundstücksseitigen Voraussetzungen, wobei bei schlechteren Bodenverhältnissen Mehraufwendungen entstehen können.

In das Fundament wird ein Fundamentanker aus Bandstahl nach ÖVE-Vorschrift mit Anschlussfahne eingebaut.

Bei der Erstellung Ihres Hauses ohne einer Unterkellerung führen wir zusätzlich eine umlaufende Frostschräge mit circa 70 cm aus.

Die durchschnittliche Frosttiefe beträgt 1 m, sollte aus regionalen Gegebenheiten wie zum Beispiel bei einer Hangbebauung beziehungsweise durch die geologische Situation die Frostschräge tiefer gegründet werden müssen, so sind die Kosten dafür nicht im Festpreis enthalten und können separat beauftragt werden.

Da eine spezielle Wärmedämmung gemäß Energieausweis mittlerweile bereits oftmals erforderlich ist, erfolgt standardmäßig der Einbau zusätzlicher XPS-Dämmplatten unter der Bodenplatte.

Die Höheneinordnung des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beträgt bei nicht unterkellerten Häusern circa 20 cm über dem geplanten Gelände.

### **6. AUSSEN-/INNENWÄNDE**

#### **6.1. Außenwände**

Die Außenwände der Wohngeschosse Ihres Baumeisterhauses, einschließlich des Giebels und des Kniestockes, werden handwerklich vor Ort aus porosierten Hochlochziegeln der österreichischen Qualitätsmarken BRENNER oder WIENERBERGER erstellt.

Unsere verwendeten Ziegel besitzen das Prädikat „natureplus“, eine Auszeichnung für nachhaltige Bauprodukte, geprüft und zertifiziert vom Institut für Baubiologie. Sowohl das Ziegelwerk BRENNER beziehungsweise auch die Firma WIENERBERGER ist im Besitz des „natureplus“ Qualitätszeichens und erfüllt somit die Vorgaben für Gesundheitsverträglichkeit, umweltgerechte Produktion, Schonung der Ressourcen und Gebrauchstauglichkeit.

Der Kniestock Ihres Hauses wird bei Häusern mit ausbaufähigem Dachgeschoss, sofern nichts anderes vereinbart wurde, circa 75 cm hoch ausgeführt. Bei unseren Standardhaustypen gilt die Höhe entsprechend der Angaben in den jeweiligen Haustypenplänen. Als Kniestock verstehen wir im Übrigen das Maß zwischen der Oberkante des Estrichs und der Dachschräge im Dachgeschoss.

Daher kann es bei Verwendung anderer Außenwandkonstruktionen, bei der Veränderung der Dachneigungen, des Dachgeschoss-Fußbodenaufbaues beziehungsweise bei einer gesondert zu vereinbarenden innenseitigen Dämmung der Dachschrägen, zu Abweichungen des Kniestockmaßes kommen.

Der Wärmedurchgangskoeffizient beträgt 0,20 W/m<sup>2</sup>K.

**Die Gesamtwandstärke beträgt circa 47,5 cm und setzt sich wie folgt zusammen:**

- circa 1,5 cm Gipsputz Innen
- 25 cm porosierter Hochlochziegel (Poroton)
- 20 cm Polystyrol-Dämmplatten
- 1 cm weißer Edelstrukturputz

## **6.2. Alternative Außenwandkonstruktionen**

Beispielsweise kann die Erstellung des Hauses mit einem circa 38 cm dicken porierten Ziegel, außen verputzt mit circa 4 cm Dämmputz, gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

Bitte beachten Sie, dass sich dadurch aber die Bauzeit mindestens um zwei Monate verlängert, witterungsbedingt kann die Erstellung der Fassade auch länger dauern.

## **6.3. Innenwände**

Die Innenwände haben eine Stärke von circa 12 cm plus dem Innenputz. Sie werden ebenfalls komplett aus Hochlochziegeln erstellt beziehungsweise auf Wunsch des/r Bauherren/in auch als Leichtbauwände ausgeführt.

Sämtliche Installationswände oder Vorsatzschalen werden in Trockenbau ausgeführt, die Stärke der Wand variiert je nach Anforderung.

Tragende Innenwände haben dabei in der Regel eine Stärke von circa 25 cm plus dem Innenputz.

## **6.4. Haustrennwände**

Bei der Erstellung eines Doppel- oder Reihenhauses werden die Haustrennwände gemäß den statischen Anforderungen hergestellt und bis unter die Dachhaut geführt. Die Ausführung der Haustrennwände erfolgt in zweischaliger Bauweise und entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zwischen den Mauerwerksschalen wird eine Schalldämmplatte mit einer Stärke von circa 4 cm eingebaut. Das bewährte Bau-Schalldämm-Maß beträgt mindestens  $R'w \geq 62$  dB.

## **6.5. Sonstiges**

- Die fertigen Geschosshöhen betragen im Erdgeschoss mindestens 2,50 m und im ausgebauten Dachgeschoss mindestens 2,40 m.
- Erker sind nach Größe und Material als Zusatzausstattung zu vereinbaren.

## **7. GESCHOSSDECKEN**

Die Geschossdecken über dem Erdgeschoss werden bei Häusern mit ausgebautem oder zum Ausbau vorbereitetem Dachgeschoss als Stahlbetonmassivdecken nach Statik eingebaut.

Die Decken über dem Obergeschoss bei Häusern mit einem Vollgeschoss, sowie bei Bungalowhäusern, wird als Holzkonstruktion ausgeführt.

Balkone sind je nach Material und Größe als Zusatzausstattung zu vereinbaren.

## **8. DACHKONSTRUKTION**

Da ein sicheres Dach ein sehr wichtiger Teil eines Hauses ist, legen wir auf dieses Detail besonderen Wert.

### **8.1. Pfettendach**

Die Dachkonstruktion besteht aus einem Nadelholz der Sortierklasse S 10 und wird zimmermannsmäßig entsprechend der statischen Berechnung gefertigt.

Basis der Kalkulation für Häuser mit ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss ist eine Dachkonstruktion als Pfettendach. Die Untersichten der Dachüberstände werden mit gehobelter und imprägnierter Sichtschalung hergestellt.

Bei Beauftragung eines Bungalows oder eines Hauses mit einem umlaufend raumhohen Obergeschoss als letztes Wohngeschoss, wie zum Beispiel bei einer Stadtvilla, wird das Dach als Walmdach in einer Pfettendachkonstruktion ausgeführt.

Der sich dabei ergebende Dachspitz ist als Dachraum lediglich für Revisionszwecke nutzbar. Alternativ kann gegen Mehrpreis eine Nutzung des Dachraums als Lagerraum durch Änderung der Dachkonstruktion ausgeführt werden.

Die Untersichten der Dachüberstände werden bei dieser Konstruktion horizontal in gehobelter Sichtschalung verkleidet.

### **8.2. Dachüberstände**

Als trauf- beziehungsweise giebelseitiger Dachüberstand gelten circa 50 cm Traufüberstand und circa 30 cm giebelseitiger Überstand als vereinbart, Walmdächer werden mit einem umlaufenden Dachüberstand von circa 30 cm ausgeführt.

Konstruktive Eisenteile einschließlich Windrispenband sind feuerverzinkt.

Alle sichtbaren Holzelemente der Dachkonstruktion werden werksmäßig mit einem einmaligen Lasurvoranstrich im Farbton Eiche versehen, weiß farbige Dachuntersichten sind mit einem gesonderten Zusatzauftrag zu vereinbaren.

Abweichende Überstände, Abstützungen und gesonderte Eingangsüberdachungen sind je nach gewünschter Form und Größe zusätzlich zu vereinbaren.

### **8.3. Dacheindeckung**

Das Dach Ihres neuen Baumeisterhauses ist lange Jahre unterschiedlichen Witterungseinflüssen ausgesetzt, deshalb kommen für die Dacheindeckung nur hochwertige Materialien des österreichischen Herstellers BRAMAC zum Einsatz.

Die verwendeten Dachsteine aus der Modellreihe BRAMAC Klassik oder wahlweise preisgleich BRAMAC Markant haben noch dazu eine 30-jährige Herstellergarantie.

Unter den Dachziegeln wird bei nicht ausbaufähigen Dachgeschossen eine diffusionsoffene Unterspannbahn angebracht. Bei ausbaufähigen Dachgeschossen führen wir eine klassische und bewährte Dachvollschalung als Vollholz-Rauschalung, dem sogenannten „**Kaltdach**“, mit einer Dachauflegebahn aus.

Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Formstücke für Giebel, First und Traufe. Die Firste und Grate werden mörtelfrei erstellt. Die Dacheindeckung wird auf Konterlattung verlegt.

Um ein Einnisten von Kleinvögeln unter der Ziegeldeckung zu vermeiden, wird im Traufbereich ein sogenanntes Vogelschutzgitter angebracht.

Wenn es die Bauvorschriften zulassen, haben Sie bei dem Dachziegel preisgleich die Auswahl aus den Farben Ziegelrot, Rotbraun und Schiefer.

### **8.4. Dachrinnen**

Die Dachrinnen werden in Aluminium als halbrunde, vorgehängte Rinnen installiert, enthalten sind sämtliche Formstücke, sowie alle erforderlichen Fallrohre bis zur Oberkante Gelände.

Die Anschlüsse an die Regenwasserleitung sind in Eigenleistung auszuführen oder sind gesondert zu beauftragen.

Alternativ gegen Mehrpreis können die Regenrinnen und Fallrohre in Kupfer ausgeführt werden.

### **8.5. Sonstiges**

- Die Dachkonstruktion ist ohne Dachflächenfenster und ohne Dachaufbauten in unserem Festpreis kalkuliert, werden Änderungen gewünscht ist dies zusätzlich zu vereinbaren.
- Sofern nicht in den Bauvertragsunterlagen anders angegeben beziehungsweise bei unseren Hausmodellen mit standardmäßigen anderen Dachformen ist in unserem Festpreis ein Satteldach beinhaltet, bei Hausmodellen mit einem Obergeschoss als Vollgeschoss als auch bei Bungalowhäusern ein Walmdach.
- Eine Flachdachausführung aus Stahlbeton wird unserer Kundschaft auf Wunsch angeboten, diese Ausführungsweise beinhaltet alle Abdichtungs-, Isolierungs-, Spengler- und Zimmermannsarbeiten. Alle Gewerke werden den Normen und Vorschriften entsprechend ausgeführt.
- Alternativ kann auch die Erstellung eines Pultdaches beauftragt werden, wobei die Ausführung je nach Neigungswinkel entweder mit Blecheindeckung oder mit Dachziegeln erfolgt.
- Dachgauben, Krüppelwalme und ähnliches können je nach gewünschter Form, Größe und Material als Zusatzausstattungen vereinbart werden.

## **9. GESCHOSSTIEGE**

Die Stiege zum ausgebauten Obergeschoss ist eine Rohbetonstiege. Die Ausführung der nicht schalreinen Rohbetonstiege erfolgt inklusive aller Bewehrungen und Schalungen, aber ohne Handlauf, Tritt- und Setzstufen.

Bei Verfließung der Stiege in Eigenleistung müssen Sie den Untergrund herstellen beziehungsweise die Ausgleichsarbeiten vornehmen, falls erforderlich auch ein Mörtelbett herstellen.

Bei Beauftragung des Bezugsfertig-Paketes ist die Stiegen Verfließung beinhaltet, auch sind die Ausgleichsarbeiten beziehungsweise eine Regulierung der Stufenhöhen im Preis inkludiert.

Gegen Aufpreis kann die Stiege als versiegelte Massivholzstiege, zum Beispiel in Buche Natur, mit glatten Handläufen und runden, stabverleimten Geländerstäben ausgeführt werden. Hinweis: Holz ist ein Naturprodukt, daher sind mögliche Farbabweichungen, festsitzende Äste oder auch Verwachsungen naturbedingt und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

Ein Handlauf an der Wand kann ebenso als Zusatzauftrag vereinbart werden.

## **10. FENSTER, HAUSTÜR**

### **10.1. Fenster**

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen Ihres Baumeisterhauses haben eine rechteckige Grundfläche und bestehen aus metallverstärktem Kunststoff in Weiß. Zum Einsatz kommen Fenster mit einem hochwertigem 5-Kammer-Profil mit Verstärkungsprofilen in verzinktem Stahl.

Alle zu öffnenden Flügel Fenster und Fenstertüren erhalten Einhandbeschläge in weißer Ausführung, alternativ können die Einhandbeschläge auch in Silber matt ausgeführt werden.

Jeder alleinstehende Fensterflügel erhält einen Drehkippbeschlag, bei aneinandergereihten Fensteranlagen erhält ein Fenster einen Drehkippbeschlag, die anderen Fenster werden wahlweise feststehend oder mit einem Drehbeschlag ausgeführt. Zweiflüglige Fensterelemente erhalten für einen Flügel einen Drehkippbeschlag und für den zweiten Fensterflügel einen Drehbeschlag.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten drei umlaufende, wärmedämmende und dauerelastische Hohlkammerdichtungen mit verschweißten Ecken, dadurch wird die zum Energiesparen erforderliche Dichtigkeit erreicht.

Ebenfalls im Preis enthalten ist, dass sämtliche Fenster- und Türelemente nach den RAL-Vorschriften eingebaut werden.

Wenn die Öffnungen des Hauses nicht optimal isoliert sind, nützt auch die beste Wärmedämmung der Außenwände nichts, deshalb besteht die 3-Scheiben Verglasung der Fenster sowohl in dem Erdgeschoss und bei Stockhäusern auch im Obergeschoss aus hochwertigem Wärmeschutzglas mit einem Ug-Wert von circa 0,5 W/m<sup>2</sup>/K.

Sämtliche bodentiefe Elemente werden als Einscheibensicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Bei dem Einbau von Luftzwischenraum-Sprossen oder Sonderverglasungen wie Sicherheits- oder Schallschutzglas verändert sich technisch bedingt der Ug-Wert der Fenster und Fenstertüren je nach Einbausituation.

Vom Rechteck abweichende Fenstergrundflächen, Fenstersprossen, Dachflächenfenster, Fensterläden, Erker, Wintergärten und ähnliches sind je nach gewünschter Art und Größe als Zusatzausstattungen zu vereinbaren.

### **10.2. Französischer Balkon** (sofern in Planskizzen dargestellt)

Bei Hausmodellen mit einem französischen Balkon im Obergeschoss, besteht dieser standardmäßig aus einem bodentiefen, vollständig zu öffnenden Element und einem Balkongeländer beziehungsweise Schutzgitter aus feuerverzinktem Stahl.

Alternativ dazu können preisgleich auch geteilte Fensterelemente eingebaut werden, wobei der untere Teil davon dann als Fixelement mit Verbundsicherheitsglas (VSG) ausgeführt wird.

### **10.3. Haustür**

Das Haustürelement wird in Kunststoff Weiß mit einem 5-Kammer-Profilsystem für eine optimale Wärmedämmung, sowie einem flächenversetzten Türflügel ohne Wetterschenkel auf der Außenseite ausgeführt. Wahlweise kann die Haustür mit glatter Füllung oder mit einem Lichtausschnitt, mit Isolierverglasung in Klarglas Ausführung gewählt werden.

Die Haustür ist ausgestattet mit einer Drückergarnitur mit schmalen Langschild und runder Handhabung in der Farbe Natur eloxiert, einem Profilzylinderschloss, Mehrfachverriegelung mit je zwei Rollen- und Pilzzapfen. Für eine große Flügelstabilität sorgen die zweiteiligen, silberfarbigen Türbänder.

Gern unterbreiten wir Ihnen auch unsere alternativen Angebote über weitere Haustüren aus Kunststoff, Holz oder Aluminium, sowie einseitig oder beidseitig farbige Kunststoffhaustüren aus unseren Musterkatalogen.

## **11. ROLLLÄDEN**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten, soweit technisch möglich, sowohl im Erd- als auch Obergeschoss, Alurollläden mit Lüftungsschlitzen, wobei Sie zwischen verschiedenen Farben gemäß unserer Vorlage wählen können. Die Rollläden werden von Metallschienen geräuschkämmend geführt, in einem wandintegrierten und wärmedämmten Rollladenkasten eingebaut und sind entweder mit einer Kurbel oder einem Gurt zu bedienen.

Ausgenommen sind Fenster ohne rechteckige Grundfläche, sowie Keller- und Dachflächenfenster, die jeweils gesondert hinsichtlich einer möglichen Rollladenausstattung zu vereinbaren sind.

Ein Wellenmotorantrieb zur einfacheren Rollladen Bedienung kann gegen Aufpreis beauftragt werden.

## **12. FENSTERBÄNKE**

### **12.1. Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden mit Aluminiumblech ausgeführt in Natur eloxiert oder nach Wahl in verschiedenen Farben.

### **12.2. Innenfensterbänke**

Die Innenfensterbänke sind nicht im Festpreis enthalten, sie können entweder zusätzlich separat vereinbart werden oder sind auch Bestandteil bei Beauftragung des Schlüsselfertig-Paketes.

## 13. ELEKTROINSTALLATIONEN

In Ihrem Baumeisterhaus führen wir alle Elektroinstallationen nach den einschlägigen ÖVE-Vorschriften und in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern aus.

Die Installation beginnt ab Hausanschluss, soweit sich dieser innerhalb des Hauses befindet, sonst ab Hausaußenwand.

Die elektrische Zuleitung und der FI-Verteilerschrank werden im Zuge der Projektierung Ihres Baumeisterhauses geplant und mit den zuständigen Energieversorgungsträgern abgestimmt.

Hierzu wäre zu berücksichtigen, dass die Zuleitung, der Aufstellort, wie auch die Dimension der Zählerkästen je nach Bundesland/Gemeinde/Baubehörde oder örtliche Gegebenheit variieren kann.

Die Kosten für die Erstellung der Stromzuleitung wird Ihnen separat angeboten.

### 13.1. Stromkreise

Eine ausreichende Elektroversorgung halten wir für wichtig, deswegen haben wir für Ihr Baumeisterhaus eine genügende Anzahl von Stromkreisen vorgesehen. Die Heizungsanlage, der Elektroherd und die Waschmaschine erhalten eigene Stromkreise. Die Heizungsanlage wird komplett angeschlossen und mit einem Außenfühler verbunden.

### 13.2 Schalter/Steckdosen/Leitungen

Wir wollen, dass Sie komfortabel in Ihrem Baumeisterhaus wohnen, deshalb haben wir die Anzahl der Schalter, Steckdosen, Leitungen und sonstigen Anschlüsse großzügig dimensioniert - in den einzelnen Räumen haben wir wie folgt vorgesehen:

#### • Hauseingang

1 Wandauslass mit Wechselschalter

1 Taster

#### • Diele

1 Wandauslass mit Ausschaltung

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

1 Einzelsteckdose kombiniert mit Schalter

1 Leerverrohrung für den Telefonanschluss

#### • Wohnzimmer

2 Lichtauslässe mit Schaltern

8 Anschlüsse durch vier Zweifachsteckdosen

1 Leerverrohrung für den Antennenanschluss Ihrer Hausantenne Wohnzimmer

#### • Küche

1 Lichtauslass mit Schalter

6 Anschlüsse durch drei Zweifachsteckdosen

1 Einzelsteckdose je für Spülmaschine, Kühlschrank und Abzugshaube

1 Herdanschlussdose

#### • Technikraum/Hauswirtschaftsraum (sofern in Planskizzen dargestellt)

1 Lichtauslass mit Schalter

1 Einzelsteckdose kombiniert mit Schalter

#### • Gäste-WC (sofern in Planskizzen dargestellt)

1 Lichtauslass mit Schalter

1 Einzelsteckdose kombiniert mit Schalter

#### • Treppenhaus

Lichtauslass mit Wechselschalter/Geschoss

#### • Flur

1 Lichtauslass mit Wechselschaltung

1 Einzelsteckdose kombiniert mit Schalter

#### • Schlafzimmer

1 Lichtauslass mit Schalter

4 Anschlüsse durch zwei Zweifachsteckdosen

1 Einzelsteckdose

1 Leerverrohrung für den Antennenanschluss Ihrer Hausantenne Zimmer

#### • Zimmer

1 Lichtauslass mit Schalter

1 Einzelsteckdose

4 Anschlüsse durch zwei Zweifachsteckdosen

1 Leerverrohrung für den Antennenanschluss Ihrer Hausantenne Zimmer

- **Bad**

- 1 Lichtauslass an der Decke mit Schalter

- 1 Lichtauslass an der Wand mit Schalter

- 2 Anschlüsse durch eine Zweifachsteckdose

- **Balkon** (sofern in Planskizzen dargestellt)

- 1 Wandauslass mit innenliegendem Schalter

- 1 wassergeschützte Außensteckdose mit innenliegendem Schalter

- **Terrasse** (sofern in Planskizzen dargestellt)

- 1 Wandauslass mit innenliegendem Schalter

- 1 wassergeschützte Außensteckdose mit innenliegendem Schalter

Nach Ihren Wünschen wird in Ihrem Baumeisterhaus entweder im Technikraum/Hauswirtschaftsraum oder im Badezimmer eine Steckdose für die Waschmaschine angebracht und falls benötigt ebenso eine Steckdose für einen Wäschetrockner.

Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume Ihres Hauses erfolgt mit weißen oder wahlweise cremeweißen Flächenschaltern und Steckdosen nach Mustervorlage.

### **13.3. Sonstiges**

- Die Erfahrung hat gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, die Lage der einzelnen Elektroanschlüsse schon bei der Detailfestlegung genau zu fixieren, daher empfehlen wir Ihnen Ihr Baumeisterhaus im Rohbau mit unserem zuständigen Elektromeister zu besichtigen, um die Anordnung der einzelnen Anschlüsse nach Ihren Wünschen direkt vor Ort festzulegen.

- Schalter und Steckdosen werden nach Einbringen des Estrichs montiert. Sie müssen diese vor den Malerarbeiten abkleben oder demontieren und danach wieder anbringen. Bei der Beauftragung des Schlüsselfertig-Paketes erfolgt die Ausführung der Schaltermontage nach den Malerarbeiten.

- Lampen und Leuchtmittel oder auch Rauchmelder sind nicht im Hauspreis enthalten.

## **14. INNEN- & AUSSENPUTZ**

### **14.1. Innenputz**

Der Innenputz wird an sämtlichen massiven Wänden der Wohngeschosse des Hauses als ein Gips-Putz oder Kalk-Gips-Putz ausgeführt, welcher malerfähig ist.

Nicht ausgebaute Spitzbodenbereiche sind unverputzt.

Vorhandene Deckenfugen in den Wohngeschossen werden ebenfalls malerfähig verspachtelt.

### **14.2 Außenputz**

Bei der Fassade Ihres neuen Baumeisterhauses legen wir besonderes Augenmerk auf optische Wertbeständigkeit. Der Außenputz erhält daher ein Wärmedämmverbundsystem gemäß Nachweis, die zweite Lage besteht in diesem Fall aus einem weißen Kunstharzputz (siehe Außenwandaufbau).

Natürlich ist ein Sockelputz aus fein geriebenem Zementputz in den Farben Grau oder Beige auf Gewebespachtelung im Festpreis enthalten.

Wird die Ausbildung einer Tropfkante oder auch von Fensterfaschen gewünscht, so ist dies als Zusatzausstattung zu vereinbaren.

## **15. SANITÄRE INSTALLATIONEN**

Die Abwasserleitungen von Ihrem Haus bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren und werden von den sanitären Einrichtungen bis vor die Bodenplatte geführt. Die Installation der Wasserleitungen erfolgt im Haus ab der Wasseruhr beziehungsweise ab der Heizzentrale. Nach der Wasseruhr wird ein Schmutzfilter eingebaut.

Eine eventuell erforderliche Hebeanlage beziehungsweise eine Schmutzwasserpumpe oder auch eine Zirkulationspumpe ist nicht im Festpreis enthalten.

## **16. HEIZUNG/WARMWASSERVERSORGUNG**

Da die Wärmedämmung Ihres Baumeisterhauses in dem Außenwand-, Dach- und Fensterbereich wirtschaftlich optimal ist, sollen auch Ihre Energiekosten überschaubar bleiben. Aus diesem Grund haben wir im Heizungsbereich alles unternommen, um Ihnen unnötige Unterhaltskosten zu sparen.

Die benötigte Dimensionierung des Heizsystems und der Warmwasserversorgung wird individuell bei der Planung berechnet und festgelegt.

Nachfolgend befindet sich ein Ausstattungsbeispiel für ein Standardhausmodell mit rund 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### **16.1. Heizungssystem**

Ihr Baumeisterhaus wird mit einer umweltfreundlichen **Luft-Wasser-Wärmepumpe** der Marke DAIKIN ausgestattet - diese Wärmepumpe stellt eine zeitgemäße, moderne Lösung für ein energieeffizientes Heizen und für die Warmwasseraufbereitung dar.

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe arbeitet mit einer Vorlauftemperatur von 55° C und einem elektrischen Antrieb für die Heizung und die Trinkwassererwärmung in monovalenten oder bivalenten Heizungsanlagen inklusive Warmwasserspeicher.

Der Schall-Leistungspegel von diesen Luft-Wasser-Wärmepumpen beträgt circa 63 dB. Der Schalldruckpegel 1 m vor dem Gerät und in einer Höhe von 1,5 m gemessen beträgt 52 bis 55 dB, wobei der Messwert unter Installationsbedingungen wegen möglichen Umgebungsgeräuschen und Schallreflexionen höher sein kann.

Natürlich ist das Herstellen der notwendigen Durchführungen, die Montage der Wandhalterung, die Entwässerung für das Kondensat und der Kondensatwanne, die elektrischen Zuleitungen und die Anschlusskosten, wie auch die Inbetriebnahme der Wärmepumpe, enthalten.

Um eine ideale, gleiche Wärmeverteilung und eine stabile Temperatur zu gewährleisten, ist eine **Fußbodenheizung** die energieeffizienteste Wärmequelle in Verbindung mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe. Hier sorgt eine intelligente Regelung für einen hohen Wärme komfort bei niedrigem Verbrauch in dem gesamten Erd- und Dachgeschoss Ihres Stockhauses beziehungsweise im Erdgeschoss bei Bungalowbauten. Als Vorbereitung für die Herstellung einer Fußbodenheizung erfolgt vorab der Einbau von dämmenden Systemverlegeplatten.

Standardmäßig erfolgt die Ausführung der Luft-Wasser-Wärmepumpe in Form einer platzsparenden und kompakten wandhängenden Außen aufstellung.

Optional kann, falls es gewünscht wird, eine Aufstellung der Wärmepumpe auf einen Betonsockel nach statischen Anforderungen als Zusatzausstattung vereinbart werden.

Zur Schallreduktion für Außeneinheiten bieten wir Ihnen eine Schalldämmhaube optional an. Eine Schalldämmhaube kann auch von der Baubehörde vorgeschrieben werden.

### **16.2. Warmwasserversorgung**

Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt für das ganze Haus durch einen Warmwasserspeicher mit circa 300 Liter Inhalt.

### **16.3. Weitere alternative Heizsysteme**

Angebote für andere Wärmepumpensysteme können wir Ihnen, wenn es die Gegebenheiten Ihres Baugrundstückes zulassen, unterbreiten und falls gewünscht, sind diese separat zu beauftragen.

### **16.4. Sonstiges**

Der Aufstellort des Heizungssystems beziehungsweise des Warmwasserspeichers wird von dem Techniker festgelegt, bei unseren Standardhausmodellen erfolgt dies zumeist in dem dafür vorgesehenen Technikraum/Hauswirtschaftsraum.

Werden Umplanungen gewünscht, kann dies zu Mehrkosten führen, welche separat berechnet werden.

## **17. KAMIN**

Auf Wunsch kann als Zusatzausstattung ein einzügiger Kaminzug eingebaut werden. Die Herstellung erfolgt inklusive der Dichtmanschetten, dem Rauchrohranschluss, einer Putztüre, sowie einem Entwässerungssystem über einen eigenen Aufstandsbogen mit Blecheinfassung am Dach, dem Kaminkopf, einem Bewehrungsset und den erforderlichen Verputzarbeiten. Der Kaminzug hat einen Durchmesser von 18 cm, oberhalb der Dachfläche wird der Kaminkopf mit einem Stülpkopf mit glatter Oberfläche in der Farbe Braun, Rot oder Schwarz je nach Bemusterung abgedeckt.

## **18. TROCKENBAUARBEITEN**

Die Sparrenfelder der Dachschrägen und der Deckenflächen im Obergeschoss beziehungsweise bei Bungalowhäusern im Erdgeschoss, werden mit einer Qualitäts-Mineralwolldämmung mindestens 20 cm stark (WLG 040) wärme gedämmt, zusätzlich wird eine Dämmung mit 4 cm über Kreuz eingebracht zur optimalen Wärmedämmung Ihres Baumeisterhauses. Unter der Mineralwolldämmung wird als Dampfbremse eine Kunststoff-Folie luftdicht verklebt. Damit erreichen wir auch im Dachgeschoss die zur Energieeinsparung erforderliche Dichtheit des Gebäudes.

Die Verkleidung erfolgt mit Trockenputzplatten. In Bädern und WCs verwenden wir dazu imprägnierte Trockenputzplatten, diese werden malerfähig verspachtelt.

Weiterhin werden auch erforderliche Installationswände und Verkofferungen in Trockenbauweise hergestellt.

Die Anschlussfuge zwischen Mauerwerk und Trockenputzplatte dient als Bewegungsfuge und ist im Rahmen der Malerarbeiten mit Acryl in Eigenleistung zu schließen, sofern nicht das optionale Bezugsfertig-Paket beauftragt wird.

Vom Flur des ausgebauten Dachgeschosses, beziehungsweise bei Bungalowhäusern vom Flur des Erdgeschosses zum Spitzboden, kann optional gegen Aufpreis eine wärmegeämmte Einschubtreppe in der Feuerwiderstandsklasse F 30 angeboten werden.

## **19. ESTRICHARBEITEN**

In den Wohngeschossen Ihres Baumeisterhauses wird ein wärme- und schallisolierender Estrich auf der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung aufgebracht.

Im Erdgeschoss beträgt die Gesamtstärke circa 21 cm (fertige Gesamthöhe des Fußbodens inklusive Belag) und im ausgebauten Obergeschoss circa 15 cm.

Wenn Sie sich für ein nicht unterkellertes Haus entscheiden, bringen wir zu Ihrer Sicherheit eine Dichtungsbahn auf der Bodenplatte auf.

Die Trockenzeit des Estrichs wird witterungs- und lüftungsbedingt beeinflusst. Vor dem Verlegen der Bodenbeläge ist durch den Bodenleger eine Feuchtigkeitsmessung erforderlich. Die für die jeweiligen Bodenbeläge geforderten Feuchtigkeitsrichtlinien sind hierbei zu beachten.

## **20. ZUSATZAUSSTATTUNGEN**

Selbstverständlich können Sie diverse gewünschte Zusatzausstattung, ebenfalls zu günstigen Festpreisen, vereinbaren.

Wir ersuchen Sie, Preisdetails bei einem persönlichen Beratungsgespräch zu erfragen.

## **21. REGENERATIVE ENERGIEN**

Angebote zur Nutzung umweltfreundlicher regenerativer Energien, wie zum Beispiel eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung oder eine Fotovoltaikanlage zur eigenen Stromerzeugung, können wir Ihnen gerne bei Interesse unterbreiten.

## **22. EIGENLEISTUNGEN**

**Eigenleistungen gehören nicht in den Aufgaben- und den Verantwortungsbereich unserer Bauüberwachung.**

Entstandene Mängel oder Mehrkosten beziehungsweise auch sich dadurch verlängernde Bauzeiten, die in unmittelbarem oder mittelbarem Zusammenhang mit der erbrachten Eigenleistung stehen, werden von der Gewährleistung durch uns nicht erfasst und gehen zu Ihren Lasten.

Wir bestätigen in der Bauführerbescheinigung keine Leistungen, die in Eigenleistung des/r Bauherrn/in hergestellt wurden. Falls Atteste oder sonstige Bestätigungen für Leistungen erforderlich sind, welche im Zuge von Eigenleistung entstehen, muss sich der/die Bauherr/in um die Atteste beziehungsweise Bestätigungen kümmern, prüfen und der Baubehörde in korrekter Form übergeben. Für den Inhalt und die Richtigkeit ist ausschließlich der/die Bauherr/in verantwortlich.

Sofern keine Übergabe des Hauses oder Sichtabnahme der vorhergehenden Gewerke erfolgte und der/die Bauherr/in mit den Eigenleistungen jeglicher Art beginnt, gilt das komplette Bauwerk als übergeben. Nachherige Beanstandungen oder Mängel werden nicht anerkannt.

## **23. HAUSÜBERGABE**

Nachdem die Vertragsleistungsfertigstellung Ihres Hauses erreicht ist, wird gemeinsam mit Ihnen ein Termin vereinbart, wobei eine ausführliche Abnahme durchgeführt wird.

Danach erfolgt die Übergabe Ihres Baumeisterhauses und die Aushändigung der Hausschlüssel an Sie. Gleichzeitig können angemeldete Mängel sofort behoben werden, da zu dem Zeitpunkt der Montageservice dann ebenso noch vor Ort auf der Baustelle ist.

Falls der/die Bauherr/in aus irgendeinem Grund verhindert ist, ist es ratsam einen bevollmächtigten Vertreter zu entsenden. Wird keine Vertretung zum vereinbarten Übergabetermin gestellt, gilt die Hausübergabe trotzdem als vollzogen und die Hausschlüssel werden Ihnen dann eingeschrieben per Post übermittelt.

Als Bauherr/in verpflichten Sie sich vor der Hausabnahme beziehungsweise der Übergabe keinerlei Änderungen oder Ausbauarbeiten an dem Haus vorzunehmen.

Das Gebäude wird Ihnen besenrein übergeben, wobei die Entfernung der Schutzfolien und die Reinigung der Fenster beziehungsweise Fenstertüren nicht in der Endreinigung enthalten ist.

## C) Optionales Schlüsselfertig-Paket

Sofern nicht separat im Bauvertrag ausgewiesen. Die vertraglich vereinbarte Bauzeit verlängert sich bei Beauftragung von dem Schlüsselfertig-Paket um einen Monat.

### 1. SANITÄRE AUSSTATTUNG

#### 1.1. Bad

Auch bei den sanitären Ausstattungen bieten wir Ihnen hochwertige Produkte an.

Das Bad ist mit einer Acryl-Körperformbadewanne, einschließlich verchromter Wannenfäll- und Brause-Einhelelmischbatterie ausgestattet, auch eine verchromte Handbrause mit Schlauch gehört mit zu der Ausstattung. Zu Ihrem Bad gehört weiterhin eine separate Acryl-Duschwanne mit einer Größe von circa 90 x 90 cm, mit Einhelelmischbatterie und verchromter Handbrause mit Schlauch. Komplettiert wird das Bad durch einen circa 60 cm breiten Waschtisch mit verchromter Einhelelmischbatterie, nicht zu vergessen eine wandhängende Tiefspültoilette mit Sitz und Deckel.

Sie sollen auch das Bad Ihres Baumeisterhauses individuell gestalten können, daher werden Ihnen darüber hinaus bei der Bemusterung viele weitere Modelle zur zusätzlichen Vereinbarung angeboten. Unter der Dusche und Badewanne wird eine Abdichtung für den Schutz des Estrichs aufgetragen.

Die Badewanne wird mittels Ytongsteinen eingemauert und der Untergrund für die Verlegung der Fliesen vorbereitet, eine zusätzliche Revisionsöffnung wird eingebaut.

Es besteht die Möglichkeit die Duschtasse in den Estrich zu versenken, inklusive Aussparung des Estrichs in dem Bereich, dies kann bei Wunsch als Zusatzauftrag gegen Aufpreis separat vereinbart werden.

#### 1.2. Gäste-WC (sofern in Planskizzen dargestellt)

Zum Gäste-WC gehört neben der wandhängenden WC-Anlage mit Einbauspülkasten, Sitz und Deckel, ein circa 40 cm breites Handwaschbecken mit verchromter Einhelelmischbatterie.

Der Unterputzspülkasten wird ausbetoniert und mit einer Trockenbauplatte als Vorbereitung zum Verfliesen gerichtet.

#### 1.3. Küche

In der Küche bereiten wir für Sie einen Kalt- und Warmwasseranschluss vor, weiterhin wird ein verchromtes Eckventil zum Anschluss Ihrer Spülmaschine angebracht.

### 2. INNENFENSTERBÄNKE

Bei den Innenfensterbänken in den Wohngeschossen, ausgenommen Bad, WC und Küche, soweit nicht anders gewünscht, können Sie zwischen repräsentativem Kunstmarmor oder laminierten Fensterbänken wählen. Der Preis liegt bei 105,- Euro je Laufmeter inklusive des Einbaues.

Die Fensterbänke haben einen inneren Mauerwerksüberstand von circa 3 cm.

### 3. INNENTÜREN

In sämtlichen Geschossen Ihres Baumeisterhauses bauen wir Türen in bester Qualität ein. Zur Ausführung kommen hierbei Türen des Herstellers SCHACHERMAYER - aus der Modellreihe Donau von der SCHACHERMAYER Innentürkollektion SOLIDO.

Die Oberflächen der Türen mit Röhrenspansteg sind entweder als CPL-Oberfläche (Laminat) in Buche oder Weiß ausgeführt, die Türzargen haben die Qualität der gewählten Türblätter und sind mit Gummilippendichtungen versehen.

Darüber hinaus haben Sie im Rahmen der Detailfestlegung die Möglichkeit, viele weitere Innentürdetails zu vereinbaren.

Auch Ihre Drückergarnituren können Sie aus verschiedenen Mustern gemäß unserer Vorlage wählen.

### 4. FLIESENARBEITEN

Da Bad, WC, Diele und Küche für lange Zeit ein Blickfang Ihres Baumeisterhauses sein werden, treffen Sie Ihre persönliche Auswahl an Wand- und Bodenfliesen. Dabei stehen Ihnen Fliesen in Standardgröße (maximal 30 x 30 cm) zur Verfügung bis zu einem Bruttomaterialpreis von 30,- Euro je m<sup>2</sup>.

#### 4.1. Bad

Das Bad Ihres Baumeisterhauses erhält einen Fliesenwandbelag bis auf die gewünschte Höhe, maximal aber bis auf 2,10 m. Die Badewanne sowie die Duschwanne werden ebenfalls eingefliest.

Der Badezimmerfußboden wird entsprechend mit Bodenfliesen belegt und die Fensterbänke im Bad werden ebenso aus Fliesenmaterial gefertigt.

#### **4.2. Küche/Diele/Gäste-WC** (sofern in Planskizzen dargestellt)

Die Küche, die Diele, sowie das Gäste-WC erhalten einen Bodenfliesenbelag inklusive des dazu passenden Fliesensockels.

#### **4.3 Sonstiges**

- Die Anschluss- und Dehnungsfugen der gefliesten Flächen werden fachgerecht versiegelt.
- Die Verfugung der Fliesen können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack auswählen, ansonsten erfolgt die Verfugung standardmäßig in Weiß oder Grau.
- Die Verlegung der Fliesen erfolgt parallel zu den Wänden.
- Wird von Ihnen das Einlegen von Einzeldekorfliesen, das Verlegen von Dekorbändern, das Verlegen anderer Fliesenformate, sowie eine andere Verlegungsart wie beispielsweise im Diagonal- oder Halbverband oder eine Mehrfläche an Fliesen gewünscht, können Sie dieses alternativ als Mehrleistung vereinbaren.

## **D) Optionales Bezugsfertig-Paket**

Sofern nicht separat im Bauvertrag ausgewiesen. Die vertraglich vereinbarte Bauzeit verlängert sich bei Beauftragung von dem Bezugsfertig-Paket um einen Monat.

### **1. MALERARBEITEN**

Die Wände und Decken Ihres Baumeisterhauses werden grundiert, zuvor werden die Anschlüsse zu den Trockenbauarbeiten im Obergeschoss und zu den Installationsschächten mit elastischem Acryl geschlossen. Beauftragung der Malerarbeiten in einem hellen Farbton, es wird ein deckender Anstrich angebracht. Auf Wunsch können alle außen sichtbaren Teile des Dachstuhles, sowie die Untersichtschalungen dann ein zweites Mal mit einer Lasur gestrichen werden.

### **2. BODENBELÄGE**

#### **2.1. Wohn- und Schlafräume**

In dem Bezugsfertig-Paket sind Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen enthalten, dabei stehen Ihnen Bodenbeläge bis zu einem Bruttomaterialpreis von 50,- Euro je m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Sie haben die Auswahl aus verschiedenen Modellen wie zum Beispiel Buche, Eiche oder Ahorn.

Sämtliche Übergangsschienen, Kleber, Trittschalldämmungen, Randleisten, Leim, sowie Kleinmaterial sind in dem Preise enthalten.

Als Zusatzvereinbarung werden optional natürlich auch Parkettböden angeboten.

#### **2.2. Treppe**

Die Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss wird mit Bodenfliesen der Rutschklasse R 10, inklusive Kleinmaterial wie Schlüterschienen, Kleber, Randleisten und Setzstufen ausgeführt. Dabei stehen Ihnen Fliesen bis zu einem Bruttomaterialpreis von 40,- Euro je m<sup>2</sup> zur Auswahl.

Gegen Aufpreis können Sie die Stiege mit Holzbelag beauftragen.

## **E) Allgemeines**

- Das Bauvorhaben wird nach der Eingabeplanung unter Berücksichtigung aller Auflagen und Änderungen zur Standortanpassung erstellt.
- Es obliegt dem/der Bauherrn/in, wann die Projektdurchsprache durchgeführt wird. In der Regel ist der Bauherrenwunsch, die Planung so schnell wie möglich fertigzustellen, um die Einreichpläne dem Bauamt zur Bearbeitung rasch übermitteln zu können. Wird auf ausdrücklichen Wunsch der Kundschaft mit der Planung schon vorab einer finanziellen Projektabsicherung begonnen und kommt diese in Folge daraufhin nicht zustande oder kann aus welchen Gründen auch immer nicht gewährleistet werden, so werden Ihnen die bereits entstandenen Kosten für die Planung und Beratung inklusive der Nebenkosten in Rechnung gestellt.
- Die Grundlage der Ausführung bilden die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen ÖNORMEN zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung, die Baugenehmigung, die Baubeschreibung, sowie die Werk- und Detailplanung.

Änderungen, die unter anderem durch neue ÖNORMEN, Auflagen der Behörden, technische Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Lieferengpässe der hier näher bezeichneten Hersteller bestimmt werden, bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen und für den/die Auftraggeber/in zumutbar sind.

- Aufgrund verschiedener geografischer und auch geologischer Gegebenheiten ist Österreich in Wind-, Schnee- und Erdbebenzonen eingeteilt. Für die Berechnung des Festpreises werden kalkulatorisch die Windzonen I und II, die Erdbebenzone 0 und Schneelasten bis 1,6 kN/m<sup>2</sup> vereinbart.

Weiters gehen wir von einem ebenen Baugrundstück aus, das weder in einem Erdbeben-, Hochwasser-, Überschwemmungs- oder Erdsenkungsgebiet liegt und eine Mindestbodenpressung von 200 kN/m<sup>2</sup>, sowie ein Steifemodul von  $E_s=20 \text{ MN/m}^2$  aufweist. Zusätzliche Kosten, die aufgrund von Abweichungen dieser Grundlagen entstehen können, werden im Rahmen von Zusatzaufträgen vereinbart.

- Der Bau wird der Witterung entsprechend errichtet, etwaige erforderliche Bauheizmaßnahmen sind nicht Leistungsbestandteil.

- Die Bearbeitungs- und Prüfgebühren der Baubehörde (einschließlich eines Prüfstatikers), eines Schornsteinfegermeisters, sowie sonstiger erforderlicher Fach- und Sicherheitsbehörden oder Ingenieure, Absteckung und Gebäudeeinmessung, sowie eventueller Baustellensicherung (Bauzaun, Baugrube) sind nicht im Festpreis enthalten. Bei Beauftragung der Erdarbeiten sind 15 lfm Bauzaun, Einmessung und Absteckung des Baukörpers im Festpreis enthalten. Darüberhinausgehende Baustellensicherungen und Zusatzarbeiten werden gesondert, je nach Aufwand verrechnet.

- Die Anschlussarbeiten an die öffentliche Ver- und Entsorgung sind nicht im Festpreis enthalten und können zusätzlich separat beauftragt werden.

- Eine Wasserhaltung ist nicht vorgesehen und liegt in der Verantwortung des/r Bauherren/in.

- Bei Hausübergabe wird Ihnen die "Werterhaltung der Immobilie" überreicht - in dieser Broschüre der Baumeisterinnung werden Sie umfassend informiert, wie Sie Ihr Baumeisterhaus warten. Zum Beispiel können im Bereich des Überganges von der Massivwand zur Trockenbaudecke in der Acrylfuge Rissbildungen entstehen (sogenannte Wartungsfuge), die sie als Bauherr/in in Eigenleistung zu schließen haben.

- Die Baustelle sowie die Zufahrt müssen während der gesamten Bauzeit für Baufahrzeuge und Baukräne bis 40 t befahrbar beziehungsweise nutzbar sein. Materialumverladungen aufgrund von nicht zugänglichen Baustellen, durch mangelnde Belastbarkeit der Fahrwege, Brücken, engen Anfahrtswegen, steilen Straßen oder ähnlichem gehen zulasten von dem/der Bauherren/in und sind nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen.

- Alle in den Bauzeichnungen und in der Baubeschreibung enthaltenen Massen und Maße sind Circa Werte. Bei den Flächenangaben und Außenmaßen können sich geringfügige Änderungen, unter anderem auch durch unterschiedliche Wandaufbauten, Zusatzausstattungen, und so weiter ergeben.

- Bei Abweichungen in Maßangaben, Gebäudeformen und Gebäudeausstattungen in Bauplänen, Projektdurchspracheprotokollen und Bemusterungsgesprächen, bleiben die Baubeschreibung zum Bauvertrag, sowie die von dem/der Bauherren/in gegebenenfalls dazu schriftlich vereinbarten Änderungen und Ergänzungen, einzig gültige Vertragsgrundlage. Maße für Einrichtungszwecke, insbesondere Einbauküchen, lassen Sie bitte grundsätzlich am Bau nehmen, da geringfügige maßliche Differenzen gegenüber Eingabeplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des Hauses sind, vorbehalten bleiben.

- Wir weisen im Rahmen der Gewährleistung auf die Unterlassung unberechtigter Eingriffe durch Dritte hin. Die Gewährleistungsfrist beträgt für sämtliche Lieferungen und Leistungen 36 Monate ab Übernahme (der jeweiligen Leistung oder Lieferung).

Personenbezogene Ausdrücke in dieser Bau- & Leistungsbeschreibung umfassen jedes Geschlecht gleichermaßen.

Stand: 2024-03