

Bau- und Leistungsbeschreibung

Schwabenmassivhaus als

Effizienzhaus 55 nach GEG

Auflistung der inkludierten Leistungen und Ausführung

1.0) Planung	2.0) Dachdeckerarbeiten	3.0) Balkon
1.1) Architektenplanung	2.1) Spenglerarbeiten	3.1) Schlosserarbeiten
1.2) Qualitätssicherung	2.2) Dämmung und Trockenbau	3.2) Massivgarage
1.3) Versicherung	2.3) Fenster und Terrassentüren	3.3) Treppen
1.4) Baustelleneinrichtung	2.4) Putzarbeiten	3.4) Malerarbeiten innen
1.5) Kanalisationsarbeiten	2.5) Heizungstechnik	3.5) Fliesenarbeiten
1.6) Erdarbeiten	2.6) Elektroausstattung	3.6) Bodenbeläge
1.7) Betonarbeiten / Estrich	2.7) Sanitärausstattung	3.7) Hauseingangspodest
1.8) Maurerarbeiten	2.8) Haustüren	3.8) Innentüren
1.9) Zimmererarbeiten	2.9) Malerarbeiten außen	3.9) Schornstein
4.0) Allgemeine und rechtliche Informationen		

1.0) Planung

- Entwurfsplanung und intensive fachliche Beratung
- Eingabeplanung (Genehmigungsplanung) inklusive Grundstücksnivellement
- Werkplanung (Ausführungsplanung)
- Statik und Standsicherheitsnachweis inkl. Brandschutznachweis
Die Kosten für eine evtl. notwendige Prüfstatik sind nicht enthalten. Diese ist ab drei Wohneinheiten gegebenenfalls notwendig.
- Baugrundgutachten durch einen von der Schwabenmassivhaus GdB beauftragten Gutachter
- Planungsübermittlung für KfW Anträge und Förderunterlagen an dem vom Bauherr beauftragten Energieberater. Der Energieberater rechnet seine Kosten mit dem Bauherr ab.
- Erstellung/Einholung eines Energieausweises
- Be- und Entwässerungsplanung
- Absteckung der Hauskanten sowie die Erstellung des Schnurgerüsts und eventuell notwendige Einmessungsbescheinigung für die Bauaufsichtsbehörde
- Bestands- und Bauentwurfsvermessung mit Einholung der Katasterunterlagen, Bestandsvermessung, Messvorbereitung zur Schnurgerüstabsteckung, Vermessung für die Bauausführung sowie einer Bescheinigung zur Bauvermessung durch einen Prüfsachverständigen.

1.1) Architektenplanung

Unsere Berater erstellen für Sie die ersten Entwürfe für ihr individuell geplantes Massivhaus.

1.2) Qualitätssicherung

Von der Planung bis zur Fertigstellung wird die Bauleitung von einem qualifizierten Bauleiter der Schwabenmassivhaus GdB durchgeführt.

Dieser ist während der ganzen Bauzeit der Ansprechpartner für den Bauherrn. Weiter ist dieser für die Koordination der Partnerunternehmen und die Qualitätssicherung auf der Baustelle zuständig.

Es wird eine Luftdichtigkeitsprüfung der Gebäudehülle durchgeführt, welche zertifiziert wird. "Blower-Door-Test"

Durch den unabhängigen Baugutachter vom Tüv oder der DEKRA wird ein Haus ohne Keller dreimal und ein Haus mit Keller viermal begutachtet. Die Fremdüberwachung erfolgt nur zu vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen.

1.3) Versicherung

Ihr Versicherungsschutz wird von uns, von Baubeginn bis zur Schlussabnahme bzw. dem Bezug des Gebäudes, durch eine Bauleistungsversicherung und Feuer-Rohbauversicherung, Bauherrenhaftpflicht sowie eine Baugewährleistungsversicherung gewährleistet.

1.4) Baustelleneinrichtung

Der Baustellenkran inkl. Kranstellplatz ist ebenso enthalten wie notwendige Absperrungen mit dem Bauzaun, Arbeits- und Schutzgerüste, sowie das Baustellen-WC. Die Kosten für verkehrsrechtliche Anordnungen bezüglich des Kranplatzes, sowie der Lagerung von Baumaterialien oder durch sonstige Gründe wie Halteverbote, Straßensperrungen usw. sind nicht enthalten. Ebenso sind Mehrkosten von der Bauherrschaft zu tragen, wenn der Baukran nicht auf dem Baugrundstück stehen kann oder die Bodenbeschaffenheit Sondermaßnahmen verlangt, um den Baukran ordnungsgemäß aufzustellen. Die Baustromgarnitur wird für die Dauer der Bauzeit kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Anschlüsse für Strom und Wasser müssen auf dem Grundstück vorhanden sein. Die Kosten für Baustrom und Bauwasser, rechnet der Bauherr direkt mit dem Versorger ab. Sollten bauseits keine Versorgungsanschlüsse für Strom und Wasser vorhanden sein, beraten wir Sie gern.

1.5) Kanalisation

Die Schmutzwasserentwässerung wird entweder unter der Bodenplatte oder im Arbeitsraum der Baugrube verlegt. Diese wird am bauseits geprüften und bauseits vorhandenen Revisionsschacht angeschlossen. Die Leitungslänge von 10m ab der Hauskante bis Schacht ist schon im Festpreis enthalten. Die Regenwasserentwässerung beinhaltet die Zusammenführung der einzelnen Regenwasserentwässerungsstellen und den Anschluss am bauseits geprüften und bauseits vorhandenen Revisionsschacht. Die Leitungslänge von 10m ab der Hauskante bis Schacht ist schon im Festpreis enthalten. Bei unterkellerten Gebäuden wird zum Schutz gegen Rückstau aus der öffentlichen Kanalisation ein mechanischer Rückstauverschluss für fäkalienfreies Abwasser eingebaut. Eine eventuell notwendige Hebeanlage, und/oder ein Rückstauautomat für fäkalienhaltiges Abwasser kann gegen Mehrpreis genauso wie ein Revisionsschacht, ein Sickerschacht oder eine Drainage von uns ausgeführt werden. Sämtliche Schmutz- und Regenwasserleitungen werden in Kunststoffrohren ausgeführt. Alle Kanalisationsarbeiten, werden den Vorschriften entsprechend ausgeführt.

1.6) Erdarbeiten

Der Humus wird abgeschoben und seitlich gelagert. Aushub bis Bodenklasse 1-5 ist im Festpreis enthalten. Der restliche Aushub, welcher nicht zur Wiederverfüllung benötigt wird, wird von uns seitlich gelagert. Ist eine seitliche Lagerung auf Grund von Platzmangel nicht möglich, trägt die Abfuhr und Entsorgungskosten der Bauherr. Bei Gebäuden ohne Keller ist eine frostsichere Gründung unter der Bodenplatte im Leistungsumfang enthalten. Für die Lösbarkeit des Erdstoffes wird eine Bodenklasse bis 5 und ein zulässiger Böschungswinkel für den Baugrubenaushub von 45° vorausgesetzt. Ein etwaiges anfüllen der Baugrube ist nicht enthalten. Das Anfüllen/Hinterfüllen der Baugrube wird in Eigenleistung durch den AG ausgeführt.

1.7) Beton und Estrich

Bodenplatte: Die Stahlbetonbodenplatte wird auf einer kapillarbrechenden Kiesschicht in WU-Beton ausgeführt und erhält eine Erdungsleitung für den Anschluss an die Haus-Elektroinstallation. Unter der Bodenplatte wird eine druckfeste Wärmedämmung nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung verlegt.

Kellerumfassungswände: Bei einem Haus mit Kellergeschoss werden die Umfassungswände gegen nicht drückendes Wasser in WU-Beton ausgeführt. Der Übergang zwischen Bodenplatte und Wand wird mit einem umlaufenden Fugenband hergestellt. Außenseitig erhalten die Umfassungswände eine Perimeterdämmung in der Materialstärke, welche durch die Wärmeschutzberechnung vorgegeben ist. Die Perimeterdämmung wird durch eine

Grundmauerschutzbahn geschützt. Die Kunststoff-Kellerfenster erhalten eine Isolierverglasung und werden als Dreh-Kippfenster ausgeführt. Die Betonlichtschächte erhalten einen begehbaren verzinkten Gitterrost.

Eine weiße Wanne ist separat zu vereinbaren bzw. schriftlich unter individuelle Wünsche zu vermerken. Ein Keller in Bauweise aus WU-Beton stellt also keine ausreichende Barriere gegen drückendes Wasser dar, welche z.B. bei dauerhaft hohen Grundwasserständen gegeben sein kann. Wir beraten Sie gern.

Estrich: Im kompletten Gebäude wird in allen Räumen ein Zementestrich auf Wärmedämmung verlegt. Auf der Bodenplatte wird zusätzlich eine Abdichtbahn eingebaut.

Geschossdecken: Ausgeführt werden Halbfertigteile "Filigran-Decken" mit Aufbeton. Die benötigten Auslässe werden in der Werkplanungsphase festgelegt und sind damit bereits im Fertigteil eingebaut. Das Schließen der Stoßfugen ist im Gewerk Malerarbeiten enthalten.

Ein eventuell geplanter aussenliegender Kellerabgang erhält eine Stahlbetontreppe ohne Belag, mit betonierten Umfassungswänden und ein Geländer lt. 3.1 Schlosserarbeiten. Die Stahlbetontreppe erhält einen Entwässerungsanschluss.

1.8) Maurerarbeiten

Die Ziegelwände sind Baubiologisch und Ökologisch eine gute Grundlage für ihr Wohlbefinden.

Außenwände: Diese werden im Dünnbettmörtelverfahren verarbeitet. Es werden Ziegel von regionalen Herstellern verwendet. Wünschen Sie andere Ausführungen der Außenwandstärken, als Standard = 36,5 cm, so werden diese für Sie geplant und ausgeführt. Die Wandstärke können Sie dann ihrer individuellen Planung entnehmen. So bieten wir auf ihren Wunsch auch 42,5 cm oder 49,0 cm starke Ziegel an. Wahlweise als Hochlochziegel oder gefüllte Varianten. Wir beraten Sie gern zum passenden Preis- Leistungsverhältnis für ihr Projekt. Das lichte Rohbaumaß beträgt 2,65 m. Falls ein Kellergeschoss geplant ist, beträgt das lichte Rohbaumaß 2,50 m. Die lichten Rohbaumaße sind ohne Dämmung, ohne Estrich und ohne Bodenbeläge berechnet.

Innenwände: Diese werden ebenfalls in Ziegelbauweise ausgeführt. Die Wandstärken werden nach technischer und statischen Erfordernissen ausgelegt.

1.9) Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl wird aus getrocknetem Nadelholz nach statischer Berechnung ausgeführt. Alle Hölzer sind zum Schutz vor Pilz-, Fäulnis-, und Insektenbefall thermisch behandelt. Der Dachvorsprung an den Traufseiten beträgt ca. 50 cm. Die sichtbaren Sparrenköpfe werden profiliert und gehobelt. Weiter wird eine Untersichtsschalung angebracht. Der Dachvorsprung an der Ortgangseite beträgt ca. 30 cm und die Untersichtsschalung wird mit einer Ortangleiste abgeschlossen.

Auf den Sparren wird eine diffusionsoffene und winddichte Holzweichfaserplatte mit 50 -60 mm Stärke je nach Dachkonstruktion angebracht. Die Dachlattung wird auf einer Konterlattung montiert.

Bei Häusern ohne Wohnraum im Dachgeschoss wird anstatt der Holzweichfaserplatte eine sägeraue Dachschalung mit einer diffusionsoffenen Unterspannbahn ausgeführt. Dies ist zum Beispiel der Fall bei Gebäudetypen "Toskana-Haus oder Stadtvilla".

Hier liegt die Dämmung auf der obersten Geschossdecke und das Dach wird als "Kaltdach" ausgeführt.

Bei Häusern mit Flachdach oder Pultdach mit Sandwich Paneelen ist auf Grund des Konstruktionsaufbaus keine Unterspannbahn und Untersichtsschalung notwendig.

2.0.) Dachdeckerarbeiten

Als Dacheindeckung werden Tondachziegel vom Hersteller Erlus Typ Forma verwendet. Der Farbton kann von den Bauherren aus der Farbpalette des Herstellers gewählt werden. Die Farbwahl kann ebenfalls von behördlichen Vorgaben abhängen. "z.B. Bebauungsplan"

Die vorgeschriebene Sturmverklammerung ist im Leistungsumfang selbstverständlich enthalten.

Wird ein Flachdach ausgeführt, dann erhält die darunterliegende Betondecke eine Wärmedämmung mit einer Dämmstärke aus den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung und eine Flachdachabdichtung.

Umlaufend wird eine Attika angebracht, deren Höhe sich nach der Planung richtet.

Pultdächer mit einer Dachneigung von unter 25 Grad erhalten eine Eindeckung mit Sandwich Paneelen. Deren Anschlüsse werden mit den dazugehörigen Formteilen ausgeführt.

2.1) Spenglerarbeiten

Als Material für Spenglerarbeiten wird Titanzink verwendet. Diese beinhalten die notwendigen halbrunden Dachrinnen einschließlich Einlaufblech, Fallrohre bis auf Sockelhöhe, sowie Anschluss- und Kehlbleche.

Falls ein Kamin geplant ist wird die Kaminverkleidung über Dach ebenfalls in Titanzink ausgeführt.

Auch die Ortsgangleisten werden mit Titanzinkblech verkleidet.

2.2) Dämmung und Trockenbau

Bei einem ausgebauten Dachgeschoss, wie zum Beispiel "Satteldach-Haus" ist eine Zwischensparrendämmung bis zur Mittelpfette, einschließlich der Kehlbalkenlage enthalten. Die Dämmstärke wird aus den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung gewählt. Innenliegend wird eine Dampfbremsfolie angebracht. Die Innenbeplankung wird mit Gipskartonplatten hergestellt und die Plattenstöße werden malerfertig gespachtelt (Qualitätsstufe 2). Der Dachboden/Spitzboden wird als Kaltdach ausgeführt und nicht ausgebaut, erhält jedoch einen Nutzbelag aus OSB-Platten und eine wärme gedämmte Einschubtreppe inklusive Absturzgeländer.

Bei einer Ausführung mit Stahlbetondecke, wie z.B. bei einem "Toskana-Haus, oder "Stadtvilla", wird eine vollflächige Wärmedämmung auf der obersten Geschossdecke nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung verlegt. Der Dachboden/Spitzboden wird als Kaltdach ausgeführt und nicht ausgebaut, erhält jedoch einen Nutzbelag aus OSB-Platten und eine wärme gedämmte Einschubtreppe inklusive Absturzgeländer.

2.3) Fenster- und Terrassentüren

Die Fenster in den Wohngeschossen werden als dreifach verglaste Kunststoffenster in der Farbe weiß ausgeführt. Die Fenster haben ein Mehrkammersystem mit Stahlarmierungen formschlüssig anliegend. Rahmen- und Pfostenprofile sind generell mit verzinkter Stahlverstärkung. Die technischen Uw-Werte sind bis zu 0,9 W/(m²K). Eine Pilzkopfverriegelung ist selbstverständlich, genauso wie ein thermisch verbesserter Glasrandverbund ("warme Kante"). Der Einbau erfolgt nach Stand der Technik. Außen wird ein Aluminium Fensterblech mit seitlichen Abschlusskappen montiert.

Bodentiefe Fenster erhalten im Ober- oder Dachgeschoss ein festverglastes Unterlicht als Absturzsicherung. Es kann auch gegen Mehrpreis ein französischer Balkon vereinbart und geplant werden. Bodentiefe Fenster werden als dreifach verglaste Kunststoffenster in der Farbe weiß ausgeführt.

Dachfenster sind als Kunststoff Schwingfenster, Farbe weiß ausgeführt. Fabrikat Roto oder Velux, inklusive einem elektrisch betriebenen Rollladen mit Funkfernbedienung.

Fensterbänke innen werden mit Gussmarmor vom Hersteller Helopal ausgeführt. Diese sind in verschiedenen Farbtönen wählbar. Die Fensterbank in den Räumen wie WC und Bad werden analog zum Wandfliesenbelag gefliest. (Beschreibung im Gewerk Wandfliesen).

Alle Wohnräume erhalten einen Kunststoff-Rollladen mit elektrischem Antrieb. Es werden raumseitig geschlossene und wärmedämmte Rollladenkästen im Außenmauerwerk verbaut. Die Steuerung erfolgt per Funk. Räume wie Flur/Diele, Speise, Treppenhaus, Abstell- und Kellerräume, sowie Dachspitzfenster erhalten keinen Rollladen. Pro Geschoss ist ein Rollladen mit Gurtwickler als Fluchtweg notwendig.

2.4) Putzarbeiten

Außenputz: Die Fassade des Gebäudes wird witterungsbeständig verputzt. Auf einen mineralischen Grundputz folgt eine vollflächige Gewebespachtelung und ein deckender Edelputz (Körnung 2-3 mm). Der Sockel wird mit einem Sockelputz und gefilterter Oberfläche versehen und gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.

Innenputz: Alle Wohngeschosse erhalten an den Wänden einen Kalk-Gips-Putz mit gefilterter Oberfläche (Körnung 1mm) mit der Qualitätsstufe Q2. Sämtliche Ecken werden mit Kantenschutzschienen versehen, die Anschlüsse an Fenster und Türen erfolgen mit Anputzprofilen. Nassräume (z.B. Bad) erhalten einen Kalk-Zement-Putz mit der Qualitätsstufe Q1 bis Q2. Bei Gebäuden mit Kellerräumen werden alle Ziegelwände und alle Wände im Treppenhaus verputzt. Betonierete Umfassungswände erhalten keinen Putz.

2.5 Heizungstechnik

Für die Heizung und Brauchwassererwärmung wird ein platzsparendes Wärmepumpenkompaktgerät verwendet. (Stiebel Eltron LWZ oder gleichwertig) Über das jeweils aktuelle Modell informiert Sie gerne ihr Verkaufsberater. Dieses Gerät wird im Gebäude aufgestellt. Das Gerät beinhaltet ein zentrales Lüftungsgerät, eine Luft/Wasser-Wärmepumpe und einen Warmwasserspeicher. Die enthaltene Lüftungsanlage sorgt für eine kontrollierte Wohnraumbelüftung und trägt zur Wärmerückgewinnung und damit zu einer hohen Energieeffizienz bei. Die Be- und Entlüftung erfolgt über die einzelnen Räume durch Kunststoffrundrohre, welche unsichtbar in Wänden und Decken verbaut werden. Die Bedienung ist direkt am Gerät übersichtlich zu handhaben. Hier können Sie ihre gewünschten Werte an ihre Bedürfnisse anpassen. Eine Ersteinweisung und Handhabungserklärung für den späteren Alltag ist selbstverständlich. Die Auslegung des Gerätes wird anhand der Heizlastberechnung ausgeführt um wirtschaftlich und energiesparend zu arbeiten. Die Wärmeübertragung erfolgt über eine im kompletten Treppenhaus und allen Wohnräumen im Estrich verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Räume mit der Bezeichnung Keller, sowie Speise werden nicht beheizt. Das Fußbodenheizungsrohr ist 100% diffusionsdicht und korrosionsfrei. Jedes Wohngeschoss erhält einen eigenen Heizkreisverteiler in einem unauffälligen Unterputzschrank.

2.6) Elektroausstattung

Die Elektroinstallation wird gemäß VDE-Richtlinien und DIN-Normen installiert und versteht sich ab Hausanschlusskasten. Sämtliche Installationsleitungen in den Wohngeschossen sowie in den Kellerzwischenwänden werden in Leerrohren Unterputz verlegt. Leitungen auf betonierten Kellerumfassungswänden werden auf der Wand in Kabelschächten verlegt. Die Abdeckungen, Schalter und Steckdosen werden aus den zwei ohne Mehrpreis wählbaren Programmen "Busch Jäger Balance si" oder "Gira Standard 55" im Farbton weiß verbaut. Deren genaue Lage, sowie die der Decken- und Wandauslässe wird gemeinsam mit den Bauherren festgelegt. Die Raumthermostate zur Regelung der Fußbodenheizung werden als Aufputzregler separat über dem Schalter neben den Zimmertüren platziert.

Auflistung der Ausstattung im Einzelnen:

Rauchmelder	Jeweils einem Rauchmelder in den Schlafräumen und Kinderzimmern, und in Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen. Die Rauchmelder sind batteriebetrieben und die Wartung obliegt dem Bauherrn.
Außenbereich:	2 Beleuchtungsanschlüsse außen mit Schalter im Haus 1 Außensprechstelle mit Klingeldrucker 1 Anschluss für eine Fernentriegelung für die Haustüre 1 Einfachsteckdose von innen schaltbar
Flur	1 Deckenbrennstelle 2 Wechselschalter und 1 zusätzlicher Wechselschalter im Flur EG 1 Einfachsteckdose
Wohnzimmer	1 Deckenbrennstelle 2 Schalter 1 Dreifachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
Esszimmer	1 Deckenbrennstelle 2 Schalter 1 Einfachsteckdose 1 Zweifachsteckdosen
Küche	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 1 Steckdose für den Kühlschrank 1 Steckdose für die Geschirrspülmaschine 1 Steckdose für den Dunstabzug 1 Herdanschluss
Wohnen/Essen	2 Deckenbrennstellen 4 Schalter 1 Einfachsteckdose 3 Zweifachsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Leerdose zur Aufnahme eine Antennenanschlusses
Kochen/Essen/Wohnen (als Gesamtraum)	3 Deckenbrennstellen 5 Schalter 3 Einfachsteckdosen 5 Zweifachsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses 1 Steckdose für den Kühlschrank 1 Steckdose für die Geschirrspülmaschine 1 Steckdose für den Dunstabzug 1 Herdanschluss

Speise o./Abstellraum/ o.Ankleide (jeweils)	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter
WC oder Dusche o. WC/Dusche (jeweils)	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter 1 Einfachsteckdose
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle 3 Wechselschalter in Kombination mit jeweils 1 Einfachsteckdose 1 Zweifachsteckdose 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses
Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter in Kombination mit 1 Einfachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Leerdose zur Aufnahme eine Antennenanschlusses
Arbeitszimmer o./Büro o./ Zimmer (jeweils)	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter in Kombination mit 1 Einfachsteckdose 2 Zweifachsteckdosen 1 Leerdose zur Aufnahme eines Antennenanschlusses 1 Leerdose zur Aufnahme eines Telefonanschlusses
Dachboden o./Spitzboden (jeweils)	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter mit Kontrolllicht
Bad	1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 2 Schalter 2 Zweifachsteckdosen
Keller	1 Deckenbrennstelle oder Wandbrennstelle 1 Schalter in Kombination mit 1 Einfachsteckdose
Balkon o./Loggia (jeweils)	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter innen mit Kontrolllicht
Weitere Räume	1 Deckenbrennstelle 1 Schalter in Kombination mit 1 Einfachsteckdose 1 Zweifachsteckdose
Weitere Ausstattung	1 Sprechanlage mit einem Haustelefon 1 Telefonanschlusses in einem Raum nach Wahl ist enthalten

Haustechnik	1 Deckenbrennstelle mit Schalter 1 Elektrischer Anschluss Heizung 1 Zweifachsteckdose
HWR o./Technik (jeweils)	1 Deckenbrennstelle mit Schalter 1 Zweifachsteckdose 2 Einzelsteckdosen

1 Steckdose für den Anschluss einer Waschmaschine und 1 Steckdose für den Anschluss eines Wäschetrockners sind enthalten. Diese können je nach Konfiguration des Hauses im Haustechnikraum oder HWR oder Bad installiert werden.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung von EDV Integrationen können wir ihnen gegen Mehrpreis ein "LAN Paket" anbieten. Dies beinhaltet ein Patchfeld und Netzwerkdosen, davon 2 Stück im Wohnzimmer, 1 Stück je Kind, 1 Stück Schlafen, 1 Stück je Büro/Arbeitszimmer/Zimmer. Hier sind die LAN Leitungen bereits enthalten. Fragen Sie ihren Berater, damit dies in ihre Planung und im Festpreis bereits mit aufgenommen werden kann. Die Hausverteilung wird in einem Verteiler- und Zäblerschrank installiert, welcher im Hauswirtschafts- oder Haustechnikraum Aufputz angebracht und beinhaltet einen Zählerplatz für den Haushaltszähler und eine Verteilung für die Sicherungsautomaten. Bei Ausführung einer Wärmepumpe ist ein Zählerplatz für den zusätzlich notwendigen Stromzähler vorhanden. Die Antennen- und Telefonkabel sind nicht im Preis enthalten, diese beauftragen Sie bitte nach gewünschter Kapazität und Sat-Anlage gegen Mehrpreis bei unserem Elektrounternehmen.

2.7) Sanitärausstattung

Die Sanitärinstallation erfolgt ab der Wasseruhr im Gebäude und wird in den Wohngeschossen Unterputz, im Kellergeschoss Aufputz verlegt. Die Frischwasserzuleitungen werden aus korrosionsbeständigem Verbundrohr ausgeführt und wärmegeklämt. Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen HT-Rohr. Die Entwässerung wird über Dach entlüftet.

Die Frischwasserzuleitung erhält einen Rückspülfilter.

Folgende Leistungen sind im Festpreis inbegriffen:

WC:	Anschluss für ein WC wandhängend Anschluss für ein Handwaschbecken
Dusche:	Anschluss für ein bodengleiche Duschanlage mit Rinne Anschluss für ein Handwaschbecken
WC/Dusche:	Anschluss für ein bodengleiche Duschanlage mit Rinne Anschluss für ein Handwaschbecken Anschluss für ein WC wandhängend
Bad:	Anschluss für ein WC wandhängend Anschluss für zwei Waschbecken Anschluss für ein bodengleiche Duschanlage mit Rinne Anschluss für eine Badewanne
Küche:	Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser mit Eckventilen inkl. Geschirrspülmaschinenanschluss

Haustechnik:	Ablauf für Kondensat der Heizungsanlage Anschluss für ein Ausgussbecken (alternativ im HWR, wenn geplant) Waschmaschinenanschluss (alternativ im HWR, wenn geplant)
Außen:	Frotsicherer Außenwasserhahn an einer Außenwand im Erdgeschoss angebracht. Bildet ein eventuell vorhandenes Kellergeschoss den Außenbereich (z.B. "Hanghaus"), kann auch hier eine Wand im freien Bereich gewählt werden.
Die Sanitäreinrichtungsgegenstände nach Raum einzeln aufgelistet: Badserie My Style 2.0	
WC	1 MyStyle 2.0 Waschtisch mit Überlauf, mit 1 Hahnloch 520mm x 380 mm 1 MyStyle 2.0 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos
Dusche	1 MyStyle 2.0 Waschtisch mit Überlauf, mit 1 Hahnloch 520mm x 380 mm R+F Optiline Duschrinne, gerade, je nach Planung bis 1000 mm für bodengleiche Duschen
WC/Dusche	1 MyStyle 2.0 Waschtisch mit ÜL, mit 1 HL 520mm x 380 mm 1 MyStyle 2.0 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos R+F Optiline Duschrinne, gerade, je nach Planung bis 1000 mm für bodengleiche Duschen
Bad	1 MyStyle 2.0 Acryl-Körperform-Badewanne 1800x800 mm 1 MyStyle 2.0 Wand-Tiefspül-WC spülrandlos, inkl. WC-Bürstengarnitur 2 MyStyle 2.0 Waschtisch mit ÜL, mit 1 HL 620x450 mm 1 R+F Optiline Duschrinne, gerade, je nach Planung bis 1000 mm
HWR o. Haustechnik	1 ALAPE Ausgussbecken, glasiert, Umrand. grau 505x330mm
Allgemein	Zu jedem WC ist ein My Style 2.0 Toilettenpapierhalter inkl. WC-Bürstengarnitur und eine 2 Mengen Drückergarnitur von Geberit Sigma-01, zu jedem Waschtisch ein Handtuchhalter MyStyle2.0, und je eine Einheblemischergarnitur enthalten. Badewanne und Dusche erhalten ebenfalls eine Einhebelbrausegarnitur. Jede Dusche erhält eine teilgerahmte Pendeltür

2.8) Haustüren und weitere Türen

Im Festpreis ist eine einflügelige thermisch getrennte Aluminiumhaustüre enthalten ebenso eine Edelstahlgriffstange außen. Das Modell ist vom Hersteller "Kompo Therm" der Serie Highlight mit mehreren wählbaren Aktionsmotiven. Optional können Seitenteile, Oberlichter oder weitere Farben gegen Mehrpreis beauftragt werden.

Wird eine Nebeneingangstüre geplant, so ist diese ebenfalls vom Hersteller "Kompo Therm", der Serie Highlight, jedoch ohne Glasfüllung. Die Standardfarbe ist weiß. Andere Farben können gegen Mehrpreis beauftragt werden.

Als Garagentüren sind die Modelle "Novoform Garagen-Nebentüre ISO45" wählbar, wenn zum Beispiel ein Ausgang von der eventuell geplanten Garage geschaffen werden soll.

Als Brandschutztüren zwischen Haus und Garage wird eine Stahltüre nach T30 Standard verbaut.

2.9) Malerarbeiten außen

Die Fassade erhält einen zweifachen mineralischen Schutzanstrich in der Farbe weiß. Die sichtbaren Holzteile des Dachstuhls, sowie die Untersichtschalung erhalten einen Anstrich mit einer Holzschutzlasur im Farbton weiß oder lichtgrau.

3.0) Balkon

Wird ein Balkon vereinbart, so wird dieser thermisch getrennt, als massives Stahlbetonfertigteile und mit einem Edelstahlgeländer ausgeführt. Das Geländer besteht aus Ober- und Untergurt mit senkrechten Füllstäben und einen aufgesetztem Handlauf. Balkon mit Steinbelag oder PVC (sickerfähiger Belag) zu 35,- €/m²

3.1) Schlosserarbeiten

Sind Geländer im Außenbereich oder französische Balkongeländer geplant, werden diese als Edelstahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt, sowie senkrechten Füllstäben und einem aufgesetzten Handlauf ausgeführt.

3.2) Massivgarage

Eine in der Planung enthaltene Massiv-Garage, erhält eine Stahlbetonbodenplatte auf frostsicherer Gründung. Auf der Stahlbetonplatte wird ein Zementestrich verlegt. Die Umfassungswände werden in massiver Ziegelbauweise ausgeführt. Die Garage erhält eine Stahlbetondecke. Das Dach wird in Form, Farbe und Material analog zum Wohngebäude ausgeführt. Andere Dächer können separat vereinbart werden. Die Spenglerarbeiten werden im Material Titanzink ausgeführt. Die Garage wird innen und außen verputzt und weiß gestrichen.

Eventuell geplante Fenster werden in Rahmenfarbe innen und außen weiß ausgeführt und erhalten ebenfalls ein Aluminiumfensterblech außen, sowie einen Fenstersims analog zum Haus.

Das Garagentor wird als Deckensektionaltor (Novoform: Modell Novoport ISO 45, wärme gedämmt, doppelwandig, Großsicke, Oberfläche woodgrain im Farbton Verkehrsweiß) ausgeführt. Das Garagentor erhält einen Torantrieb mit 2 Funkhandsendern.

Elektroausstattung:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schalter in Kombination mit 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für elektrischen Torantrieb

Fertigaragen werden in den vereinbarten und bestellbaren Maßen inklusive Gründung und Transport erstellt. Diese erhalten ein Schwingtor. Weiteres Zubehör und Ausstattung kann bei unserem Partner bemustert werden und gegebenenfalls weitere Kosten verursachen. Im Standard hat eine Einzelfertigarage die Maße B=2,98m x L=5,98m x H=2,48m und eine Doppelfertigarage B=5,98m x L=5,98m x H=2,48m. Andere Maße können gegen Mehrpreis beauftragt werden. Die Zufahrt mit Speziallastwagen zum Garage setzen muss möglich sein. Eine Garagenaufstellung mit Autokran und Straßensperrung ist nicht enthalten.

3.3) Innentreppe

Im Leistungsumfang enthalten ist je Geschoss eine Ammann UnoLine Buchen-Massivholztreppe. Die Massivholzstufen werden mehrfachversiegelt und das Geländer besteht bei Ammann aus Holz. Über die Bauzeit erhält die Treppe einen Stufenschutz auf den Trittsflächen und Kanten.

3.4) Malerarbeiten Innen

Die Deckenfugen werden malerfertig gespachtelt. Wände und Decken erhalten einen 2-maligen Anstrich mit weißer mineralischer Innenfarbe. Übergänge zwischen Wänden und Gipskartondecken werden mit einer Schattenfuge hergestellt.

3.5) Fliesenarbeiten

An den Wänden werden keramische Fliesen zum Schwabenmassivhaus-Materialpreis von EUR 35,00 pro m² inkl. Mehrwertsteuer halbhoch verlegt. Somit ergibt sich ein Gesamtpreis pro m² von 85,- EUR inkl. Material (Fliesen, Sockel, Schienen, Abdichtung etc.), sowie der dazugehörigen Verlegung (Ausgleichen, anarbeiten, Estrichoberflächenbehandlung, Silikonfugen etc.).

Bei Verrechnung der Vertragsleistungen werden die Grundflächen der Verkaufsplanung herangezogen.

Dachschrägen werden nicht gefliest. Der Fußboden ist mit Fliesen zum gleichen Materialpreis gefliest. Es werden keramische Fliesen mit den maximalen Maßen von 60cm x 60 cm eingebaut. Sonderverlegungen, wie z.B. Dekore, Mosaik, Bordüren oder Diagonalverlegungen sind nicht vereinbart. Jede Außenkante wird mit einer PVC- Schiene mit Eck- oder Rundkante eingefliest. Die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen bzw. Sockelfliesen werden elastisch (Silikon) versiegelt.

Folgende Räume erhalten einen Fliesenbelag:

Flur o.Diele	im Keller oder Erdgeschoss erhalten Bodenfliesen
WC o.Dusche o.WC/Dusche	erhalten Bodenfliesen und Wandfliesen bis zu 120cm, in der Dusche Raumhoch
Bad	erhalten Bodenfliesen und Wandfliesen bis zu 120cm, in der Dusche Raumhoch
Technik o. HWR o. Haustechnik	Bodenfliesen

3.6) Bodenbeläge innen

Sämtliche Wohnräume und Flure, mit Ausnahme der unter Pos. 3.5 „Fliesenarbeiten“ aufgeführten Räume, erhalten einen hochwertigen Parkett zum Materialpreis von 42,-€ inkl. Mwst. laut unseren Bemusterungsbeispielen.

Somit ergibt sich ein Gesamtpreis pro m² von 65,- EUR inkl. Material (Parkett, Sockel, Schienen, Abdichtung etc.), sowie der dazugehörigen Verlegung (Ausgleichen, anarbeiten, Estrichoberflächenbehandlung, Silikonfugen etc.).

Bei Verrechnung der Vertragsleistungen werden die Grundflächen der Verkaufsplanung herangezogen.

Dieser wird auf dem Estrich verlegt und geklebt. Der Wandanschluss erfolgt mit den zugehörigen Sockelprofileisten. In Räumen mit der Bezeichnung „Keller“ ist kein Bodenbelag im Festpreis enthalten.

Kellerräume können jedoch gleich so geplant werden, das diese beheizbar sind und einen Bodenbelag enthalten.

Fragen Sie ihren Verkaufsberater, damit diese Wünsche in ihrer individuellen Planung gleich berücksichtigt werden.

3.7) Hauseingangspodest

Das Hauseingangspodest wird in einer Standard-Größe von 1,75*0,60m ausgeführt (andere Größen können separat vereinbart werden).

Es wird als thermisch getrennte Stahlbetonplatte ohne Belag vorbereitet. Der individuelle Belag kann vom Bauherrn separat bemustert und beauftragt werden.

3.8) Innentüren

Die Innentüren in allen Geschossen werden als Röhrenspannkonstruktion mit CPL-Oberfläche geliefert und montiert.

Bei der Bemusterung kann aus verschiedenen Dekoren gewählt werden. Türblatt und Umfassungszarge werden mit Rundkante ausgeführt und erhalten eine Edelstahldrückergarnitur.

Wird eine Schiebetüre vereinbart, dann wird diese analog der oben beschriebenen Innentüren ausgeführt und erhält ebenfalls eine Umfassungszarge. Anstatt der Drückergarnitur erhält die Schiebetüre Griffmuscheln.

3.9) Schornstein für Kaminofen oder Schwedenofen

Wird ein Schornstein geplant, so ist dieser in ihrer individuellen Planung und ebenfalls im Festpreis enthalten. Den Standort entnehmen Sie ihrer Planung, ebenso, ob dieser ab Keller beginnt, oder ab Erdgeschoss. Der Schornstein ist in biegesteifer Ausführung für raumluftunabhängigen Betrieb geeignet.

Der Schornstein wird in den Wohnräumen verputzt und hat an den vorgegebenen Stellen Dehnungsfugen. Weiter besitzt dieser bereits Wartungstüren für den Kaminkehrer und einen Unterdruckwächter. Die Abnahme des Heizsystems, muss vom Bauherrn bei einem Kaminkehrer beauftragt werden.

4.0) Allgemeine und rechtliche Informationen

3D Bilder können Aufpreispflichtige Komponenten enthalten, und dienen der Visualisierung und sind nicht Bestandteil des Vertrages.

Alle vorab erstellten Planentwürfe/Skizzen und preislichen Angaben stehen nicht in Zusammenhang mit diesem Angebot und sind daher hinfällig.

Beläge außerhalb des Hauses, wie zum Beispiel Terrassen im Erd- oder Kellergeschoß sind nicht im Angebots-Festpreis enthalten. Diese können Sie gern als Außenanlage mit uns separat vereinbaren. Fragen Sie ihren Verkaufberater.

Alle Mehrpreise, die sich durch Auflagen von Behörden, Bauämtern oder den zuständigen Schornsteinfegern ergeben, werden gesondert in Rechnung gestellt. Versorger wie z.B. Telefonunternehmen, Gas- und Stromlieferanten, sowie Wasser -und Abwasserlieferanten rechnen direkt mit dem Bauherrn ab.

Die angebotenen Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer (derzeit 19%).

Änderungen gegenüber Baubeschreibung und Bauplan sowie Abweichungen vom vereinbarten Hersteller/Lieferanten bleiben dem Auftragnehmer vorbehalten, wenn dies für den Auftraggeber zumutbar ist, keine Wertminderung darstellt und auf Seiten des Auftragnehmers ein wichtiger Grund für die Änderung/Abweichung vorliegt.

Wichtige Gründe sind insbesondere zwingende behördliche Auflagen, Brandschutz, Stand der Technik, Lieferschwierigkeiten des Vorlieferanten sowie Änderungen und Weiterentwicklungen von Baumaterialien. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, DIN-Vorschriften einzuhalten.

Vertragsbindung

Eine vertragliche Bindung setzt den Abschluss eines förmlichen Bauvertrages voraus, der dann wirksam wird, wenn er von uns bestätigt worden ist.

Alle besprochenen Details, welche von dieser Baubeschreibung abweichen, jedoch mit ihrem Verkaufsberater besprochen sind, werden im Bereich "individuelle Wünsche" schriftlich festgehalten, und sind damit dann im Preis bereits enthalten.

Ziel ist es ihr Haus so zu planen, dass ihr Festpreis ihnen eine stabile Planungsgrundlage bietet.

Silikon- und Acrylfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Haarrisse aufgrund von Materialeigenschaften und Trocknung sind kein Mangel.

Die Schwabenmassivhaus GdbR behält sich vor, in Absprache mit dem Bauherren, technisch und architektonisch notwendige Änderungen vorzunehmen, sofern diese durch statische Berechnungen oder Herstellervorgaben gefordert werden.

Der AG ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Als abgenommen gilt das Werk auch wenn der AN dem Bauherrn nach Fertigstellung eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat.

Soweit Leistungsteile durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden, wird auf Verlangen einer Partei eine gemeinsame Leistungsfeststellung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Leistungsfeststellung werden in einem gemeinsamen Protokoll zu Beweissicherungszwecken festgehalten. Diese Leistungsfeststellung hat nicht die Rechtswirkung einer Abnahme, auch nicht einer Teilabnahme. Sie bewirkt also insbesondere nicht den Gefahrübergang oder den Beginn der Gewährleistungsfrist.

Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Es gilt ausschließlich deutsches Recht, Gerichtsstand ist Thannhausen.

Das Recht des Bauherrn, wegen eines Sachmangels vom Vertrag zurückzutreten, wird ausgeschlossen.

Ausgenommen davon sind schwere Sachmängel, die den vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen, sowie bei Vorsatz oder Arglist.

Der Bauherr hat bei jeglicher Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen zunächst die seiner Auffassung nach bestehenden Mängel zu rügen.

Der Bauherr kann zunächst nur Nacherfüllung in Form der Beseitigung des Mangels verlangen.

Der AN kann die Beseitigung eines Mangels verweigern, wenn sie einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Dies ist der Fall, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bauherrn an einer mangelfreien Vertragsleistung unter Abwägung aller Umstände ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Mängelbeseitigungsaufwand gegenüberstehen würde. Verweigert der AN aus den vorbezeichneten Gründen die Mängelbeseitigung, kann der Bauherr durch Erklärung gegenüber dem AN den vereinbarten Hauspreis mindern.

Für Schäden, die auf natürlichem Verschleiß, Überbeanspruchung, unsachgemäßer Behandlung, nicht fachgerechter Veränderung oder Beschädigung durch Dritte oder auch nicht fachgerechte, unzureichende oder gänzlich unterlassene Pflege oder Wartung beruhen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

Bauherrenleistungen

Gelände:

Es wird ein waagrechtes Gelände auf Straßenniveau, Bodenklasse 3-5, vorausgesetzt. Das Baugrundstück ist frei von Bewuchs, Altlasten, archäologischen Funden, Kampfmitteln und Bauschutt. Der Grundwasserhöchststand liegt mindestens 1,00 m unter der Baugrubensohle. Die Grenzsteine müssen vorhanden und freigelegt sein. Die Zufahrt für Fahrzeuge bis 40 Tonnen muss während der kompletten Bauzeit befahrbar sein. Eventuell notwendige Maßnahmen zur Wasserhaltung und gegen drückendes Wasser sind nicht im Festpreis enthalten. Die Bodenpressung beträgt mindestens 200 kN/m². Für die Baustelleneinrichtung muss ausreichend Fläche zur Verfügung stehen.

Erschließung:

Das Baugrundstück ist voll erschlossen, Schmutz- und Regenwasserkontrollschacht (bei Trennsystem) sind auf dem Grundstück vorhanden. Das Gleiche gilt für die Anschlüsse für Strom, Telekom, Gas und Wasser. Der Bauherr beantragt spätestens innerhalb eines Monats nach Baubeginn die Hausanschlüsse (Strom-, Telekom-, Gas- und Wasserversorgung) bei den zuständigen Versorgern. Der Übergabepunkt für die Hausanschlüsse befindet sich innerhalb des Technik- oder Hauswirtschaftsraums. Eventuell notwendige Mehrspartenanschlüsse, Wanddurchführungen oder Kernbohrungen sind beim Auftragnehmer nicht enthalten.

Auflagen, Gebühren und Nebenkosten:

Genehmigungsgebühren, Abnahmegebühren oder Behördliche Auflagen gehen zu Lasten des Bauherren. Dies betrifft auch die Heiz- und Trocknungskosten während der Bauzeit. Die Anschluss- und Verbrauchskosten für Baustrom und Bauwasser trägt der Bauherr, diese werden von Ihm direkt mit dem zuständigen Versorger abgerechnet. Dadurch entfallen für die Bauherren überflüssige Umlagekosten.

Lüftungskonzept:

Laut Energieeinsparverordnung (ENEV) muss jedes Wohngebäude dauerhaft luftundurchlässig ausgeführt werden. Dies wird mit dem im Leistungsumfang enthaltenen Luftdichtigkeitstest (Blower-Door-Test) nachgewiesen. Aus Gründen des Feuchtigkeits- und Gesundheitsschutzes ist ein regelmäßiger Luftaustausch erforderlich. Dieser ist durch eine Lüftungsanlage herbeizuführen.

Lüftung während der Bauzeit:

Für eine ausreichende Lüftung des Gebäudes während der Bauzeit, insbesondere ab dem Beginn der Innenputzarbeiten, hat der Bauherr zu sorgen.

Bauherren-Eigenleistungen:

Mögliche Eigenleistungen des Bauherren sollten bis zur Vertragsunterzeichnung vereinbart werden. Für Eigenleistungen kann keine Gewährleistung von Seiten der Schwabenmassivhaus GdbR übernommen werden. Mängel und Verzögerungen die im Zusammenhang mit den Eigenleistungen entstehen gehen zu Lasten des Bauherren.

Um einen zügigen und reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten stehen wir Ihnen gerne bei Ihren Bauherrenleistungen beratend zur Seite.

Versicherungen:

Die im Leistungsumfang enthaltene Bauleistungsversicherung und Feuerrohbauversicherung, sowie die Bauherrenhaftpflichtversicherung enden mit der Schlussabnahme. Ab diesem Zeitpunkt hat der Bauherr für den notwendigen Versicherungsschutz zu sorgen. Auch Eigenleistungen sind nicht im Versicherungsumfang enthalten und müssen vom Bauherren selbst versichert werden.

Außenanlagen:

Außenanlagen wie Pflasterungen, Geländemodellierung, Zäune, Bepflanzungen usw. sind grundsätzlich nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen, falls gewünscht, zusätzlich beauftragt werden.

Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Sachmängeln am Haus samt zugehöriger Planungs- und Überwachungsarbeiten beträgt fünf Jahre, beginnend ab Abnahme.
Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für Sachmängel zwei Jahre, insbesondere für die technischen Einrichtungen und für mechanisch bewegte Teile, Verschleißteile oder feuerberührte Teile.

Trinkwassererwärmung:

Die Trinkwarmwasserversorgung des Hauses erfolgt zentral ohne Zirkulationsleitungen.

Der Auftragnehmer ist berechtigt, Baustellenbesichtigungen zu Referenzzwecken durchzuführen. Der Auftragnehmer ist berechtigt, das Haus und Grundrisse kostenlos fotografisch zu nutzen.
Während der Bauzeit darf eine Werbeplane von Schwabenmassivhaus aufgestellt werden.

Ort, Datum

Unterschrift Bauherr/-in

Unterschrift Bauherr/-in

Über ihren Auftrag würden wir uns sehr freuen.