

# Massiv-Haus-Leistungsbeschreibung

BV Dreispänner Reihenhaus Lerchenstraße 10 Wiedenzhausen

## Inhaltsverzeichnis:

0	Allgemeines	
1	Architekten- und Ingenieurleistungen	enthalten
2	Baustelleneinrichtung	enthalten
3	Erdarbeiten, Kanalarbeiten, Entwässerung	enthalten
4	Fundamente, Wände, Decken	enthalten
5	Dach 27 Grad, Dachstuhl, Dacheindeckung Spengler	enthalten
6	Heizungsinstallation und Lüftung	enthalten
7	Sanitärinstallation	enthalten
8	Elektroinstallation	enthalten
9	Verputzarbeiten innen und außen	enthalten
10	Estricharbeiten	enthalten
11	Fenster, Fenstertüren und Haustür	enthalten
12	Lichtschächte	enthalten
13	Innentüren	enthalten
14	Raumausstattung	enthalten
15	Treppen, Treppenträume	enthalten
16	Hauseingang	enthalten
17	Balkone	keine
18	Garagen, Fertigteilgaragen nur bei Haus C	enthalten
19	Eigenleistungen des Bauherrn	keine
20	Sonderwünsche	keine
21	Bauherrenleistungen	keine
22	Wichtige Anmerkungen	

23 Außenanlagen, Pflaster und Zaun	enthalten
24 Rasen und Pflanzen	nicht enthalten
25 Spielgeräte	nicht enthalten

## 0 Allgemeines

Die Leistungsbeschreibung entspricht der Ausführung und dem Leistungsumfang eines Hauses der Firma Johann Elsner Bau, im folgenden JEB genannt.

Sie beschreibt die Leistungen bezüglich Ausführung (Material, Qualität) und Umfang zur Erstellung eines MASSIV-HAUSES, die jeweilige Menge ergibt sich aus den Plänen und dem Angebot.

Bei den genannten Alternativ-Ausführungen und Lieferungen entscheidet die Firma JEB über die Ausführungsart. Sind mehrere Ausführungen örtlich „wahlweise“ möglich, so wird die Ausführungsart vom Bauherrn festgelegt.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten wie Holz und Marmor, aber auch bei Keramik und Vormauerziegeln, gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung und Struktur oder dem Brand möglich sind, die keinen Mangel darstellen.

### Anmerkung:

Hinweise auf in dieser Leistungsbeschreibung und im Festpreis **nicht** enthaltene Leistungen sind in *Schrägschrift* abgedruckt und im Text bzw. im einzelnen aufgeführt unter:

- 19 Eigenleistungen des Bauherrn
- 20 Sonderwünsche
- 21 Bauherrenleistungen

Wünscht der Bauherr im Rahmen der Fachberatung Abänderungen, Erweiterungen oder Einschränkungen (z.B. Sonderwünsche, Ausbaumaßnahmen im UG oder DG, Eigenleistungen keine Teilgewerke etc.), sind diese unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Voraussetzungen und die Vergütung sind im Auftrag unter der jeweiligen Ziffer geregelt.

Ebenso sind allgemeine Hinweise und Erläuterungen in *Schrägschrift* abgefasst, aus denen keine Qualitätsansprüche herzuleiten sind.

Die Gewährleistungspflicht Auftragnehmer ist nach den gesetzlichen Bestimmungen bzw. dem Einzelfall der jeweiligen Gewerke/Produkte maßgebend. Hierzu ist eine pflichtgemäße Wartung unerlässlich. Wir verweisen hier auf die Anlage „Anleitung zum Bewohnen und Warten eines Hauses“.

## 1. Architekten- und Ingenieurleistungen

### 1.1 Bauantrag

Herstellung der Bauantragsunterlagen (Eingabeplan im Maßstab 1:100) in der für das Bauamt erforderlichen Anzahl der Wohnflächen- und Raumberechnung sowie Entwässerungsgesuch und Feuerungsantrag, soweit dies vom Bauamt gefordert

wird. Ist Leistung der JEB. Bei allen Maßabgaben der Entwurfs- und Bauzeichnungen handelt es sich um Rohbau-Maße.

## **1.2 Statik/EnEV/Vermessungsarbeiten**

Herstellung der Statik (statische Berechnung und Positions-Pläne) in zweifacher Fertigung, mit EnEV-Nachweis sind im Angebot enthalten.

Es wird von der EnEV 2021 KFW 55 Standardhaus ausgegangen.

Das Einmessen des Gebäudes erfolgt nach dem Eingabeplan durch den Vermesser. Eine Kontrolle der Abstandsflächen erfolgt nur dann, wenn ein Abstandsflächenplan vorliegt.

## **1.3 Objektüberwachung (Bauleitung)**

Überwachung der an der Baustelle nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht erfolgt durch die Fa. JEB.

## **2. Baustelleneinrichtungen**

Die Baustelleneinrichtung umfasst das Aufstellen des Schnurgerüsts, den Auf- und Abbau der Unterkünfte, das Bereitstellen der notwendigen Geräte sowie deren Abbau und die Kosten des Bauwasser- und Stromverbrauches während der Bauzeit.

## **3. Erdarbeiten, Kanalleitungen**

Die Erdarbeiten umfassen das Abschieben des Mutterbodens im Arbeitsbereich der Baugrube, den Aushub der Fundamente und Rohrgräben unterhalb des Gebäudes und – soweit bestellt – auch den des Kellers nach Werkplan in den Bodenklassen 3, 4 und 5 gem. VOB (leicht lösbare, mittelschwer lösbare und schwer lösbare Bodenarten) einschließlich seitlicher Lagerung des Aushub-Materials im Baustellenbereich, sowie die Verfüllung der Arbeitsräume mit vorhandenem Boden.

Aushubmaterial abfahren incl. Kippgebühr ist im Preis enthalten, es wird von reinem Aushubmaterial ausgegangen, das unbelastet ist.

Grobplanung des Baugeländes, Mutterbodenandeckung.

Die Regenwasserleitungen sowie Kanalleitungen außerhalb des Gebäudes, Kontrollschächte und Anschlüsse an das öffentliche Netz sind enthalten.

## **4. Fundamente, Wände, Decken**

Fundamente, Wände und Decken sind wichtige konstruktive Bauteile eines Hauses. Sie sind beim JEB-HAUS, falls nicht anders vereinbart, in Massivbauweise erstellt und für die Qualität des Hauses entscheidend.

## 4.1 Gründung

Für die im Festpreis enthaltenen Fundamente bzw. Plattengründungen und deren Bemessung wird eine zulässige Bodenpressung von min. 25 N/cm<sup>2</sup> vorausgesetzt. Für den Potentialausgleich wird ein Fundament-Erder aus Edelstahl um das Haus eingebaut.

## 4.2 Untergeschoss

Die Betonarbeiten erfolgen nach DIN 1045 Stahlbetonbau.

Die Unterkellerung ist beim JEB-HAUS im Festpreis enthalten.

Die lichte Rohbau-Raumhöhe des UG, EG, 1OG beträgt ca. 2,60 m bzw. nach Plan.

Die Rohbodenplatte besteht aus bewehrtem WU-Beton, gem. Statik (d = 30 cm).

Die Kelleraußenwände bestehen aus WU-Beton nach Statik (d = 25 cm) DIN 1045.

Die Kellerinnenwände werden je nach Statik in 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm aus Stahlbeton bzw. Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.

UG-Decke aus Stahlbeton, Stärke nach Statik (d = 22 cm)

Die Abdichtung der Kelleraußenwände im Erdreich gegen Erdfeuchte bis zur geplanten Geländehöhe nach DIN 18533, soweit erforderlich. In den Kellerinnenwänden wird eine waagerechte Abdichtung durch eine besandete Dachpappe bzw. Mauerfolie gegen aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Spritzwasser eingebracht.

## 4.3 Erd- und Obergeschoss

### Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe des EG und OG richtet sich nach den Eingabe-/Werkplänen, in diesem Fall ca. 2,45 m.

### Außenwände und Putzausführung

Ab OK Kellerdecke wahlweise:

- a) 30-er-Mauerwerkziegel mit Dämmung, U-Wert 0,19, und einem eingefärbten Oberputz 3 - 5 mm.

### Tragende Innenwände

Werden in der nach Statik erforderlichen Dicke aus Hochlochziegeln hergestellt.

### Nichttragende Innenwände

Massives Mauerwerk aus Leicht-Hochlochziegeln.

**Wohnungstrennwände (Brandwände)** werden entsprechend DIN 4109 ausgeführt, mit 17,5-er Verfüllziegeln und 2 x 2 cm-Dämmplatten.

## **EG-Decke und OG-Decke**

Stahlbetondecke gem. Statik, an der Deckenstirnseite wärmedämmt.

## **4.4 Dachgeschoss- und Dachspitzausbau als Wohnraumausbau**

### **Raumhöhe**

Die lichte Raumhöhe des DG richtet sich nach den Baugenehmigungsplänen.  
**Außenwände** wie unter Ziffer 4.3 beschrieben.

### **Dachschrägen und Decken**

Die Decke über 1. OG wird mit 20 cm gedämmt und erhält als Trittschutz eine 19 mm-OSB-Platte als Abdeckung.

Die **Raumausstattung** ist wie folgt geregelt:  
Außenwände wie EG bei Wohnräumen.

## **4.5 Schornsteine**

Keine.

## **5. Dächer**

Dachabschluss und Dachvorsprung sind wichtige Merkmale der äußeren Gestaltung.

### **5.1 Satteldach**

#### **Dachkonstruktion**

Dachstuhl aus Nadelholz, getrocknet, in zimmermannsmäßiger Konstruktion Schnittklasse A/B, Sortiment 2, DIN 4074. Dimensionierung nach statischer Berechnung.

*Imprägnierung gegen Pilze und Insekten als Sonderwunsch.*

#### **Dacheindeckung**

Harzerpfanne in Anthrazit mit den erforderlichen Lüftungs-, First- und Sonderziegeln. Giebelabschluss durch Ortgangsteine.

#### **Dachentwässerung**

Vorgehängte Rinne und Fallrohr aus Uginox Top.

#### **Dachgesimse**

Dachüberstände trauf- und giebelseitig in Fichtenprofilschalung nach Zeichnung.

## **Dachgesimsüberstand**

Dachvorsprung an der Traufe max. mit ca. 50 cm, am Ortgang mit ca. 25 cm.

## **6. Heizungsinstallation**

Die Firma JEB bietet in der Ausführung ein energiesparendes, zeitgemäßes Heizungssystem mit Zubehör incl. aller Weichen, Verteilerbalken.

Es wird von einer Luft-Heizungswärmepumpe Ochsner AIR FLCON ausgegangen. Die Anlage wird geliefert und vor dem Haus, unter dem WC-Fenster, montiert.

Es kommt in allen Wohnräumen eine Fußbodenheizung zur Ausführung, *Heizkörper kommen nur im Keller, wenn erforderlich, zur Ausführung.* Als Heizrohrsystem kommt eine Polyterm Comfort-Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur Ausführung.

### **6.1 Heizkörper, nur wenn erforderlich**

*Werkseitig einbrennlackierter, leistungsstarker Flachheizkörper, bei mehrlagiger Ausführung mit oberer Abdeckung. Beste Ausnutzung der zugeführten Energie und gleichmäßige Raumtemperatur durch hohen Strahlungsanteil. Anordnung der Heizflächen gemäß Werkplanung und Wärmebedarfsberechnung. Individuelle Raumtemperatur-Regelung durch automatisch arbeitende Thermostat-Ventile mit eingebautem Frostschutz.*

### **6.2 Rohrleitungen**

#### **Rohrleitungen aus Edelstahl**

Die Rohrleitungen innerhalb der Wohnung sind bis auf die Heizkörperanbindungen in der Estrich-Dämmschicht verlegt. Zur Ausführung kommt ein Mehrkreis-System, wobei sich die Anzahl der Heizkreise nach der Raumfläche richtet. Die im Keller offen liegenden Leitungen sind gesondert wärmegeklämt. Abwasserleitungen bestehen aus PVC bzw HT.

#### **Heizkreisverteiler**

Übersichtliche Heizkreisverteiler mit allen erforderlichen Absperr-, Regulier- und Entleerungsventilen sowie Thermometer in den Vorlaufleitungen; außerdem Druckausdehnungsgefäß, Manometer, Sicherheitsventil und regelbare Heizungsumwälzpumpe.

#### **Lüftungsanlage**

In den Wohnräumen kommt eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gemäß der Gesetzlichen Vorschriften zur Ausführung.

#### **Photovoltaikanlage**

Auf der Dach-Südseite ist eine ca. 5 KW-Photovoltaikanlage zur Unterstützung des Energiebedarfs betriebsfertig montiert.

## **7. Sanitärinstallation**

Die Sanitärinstallation wird betriebsfertig hergestellt.

Qualitätsarmaturen (Armaturengruppe I) in verchromter Ausführung in Einhebelbedienung. Sämtliche Kalt- und Warmwasser-Leitungen ab Wasseruhr aus Edelstahlrohr.

## **8. Elektroinstallation bauseits**

Stromzählerschranck im Keller, mit allen Automaten.

350 Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen.

*Für jeden weiteren Schalter, Steckdose oder Lichtauslass werden 150,50 € netto berechnet.*

### **Rauchmeldeanlage**

Rauchmeldeanlagen in den Wohnungen nicht vernetzt, und in den Gemeinschaftsräumen nach Gesetzlichen Vorschriften enthalten.

### **Sprechanlage**

STR - Sprechanlage mit Außenstation und 5 Haustelefonen, fertig montiert.

## **9. Verputz**

### **9.1 Sockel**

Untergeschoß über Erdreich (Sockel)

Gemauerte Sockel erhalten einen Zementputz und werden vom Maler mit Sockelfarbe gestrichen.

Die Wandflächen erhalten einen Leichtputz mit Gewebespachtelung und einen 3 mm-Oberputz mit Anstrich.

### **9.2 Innenputz**

Gemauerte Wände in Wohnräumen bekommen einen Gipskalkputz mit gefilterter Oberfläche. Massive geschalte Decken in Wohnräumen werden mit einem Haftgrund vorbehandelt und erhalten einen Gipskalkputz gefilzt, Nebenräume erhalten keinen Deckenputz.



Im offenen Treppenhaus erhalten die Treppenträume und der Kellerabgang den gleichen Innenputz wie die Wohnräume.

Die Kellerwände erhalten an den Innenwänden einen Kalkzementputz. Betonwände in Technikräumen werden nicht verputzt.

### 9.3 Außenputz

Der Außenputz erhält folgenden Aufbau:  
Kalkzementleichtputz incl. aller notwendigen Putzschielen und einem eingefärbten Oberputz in der Kornstärke 3 – 5 mm, mit Kunststofftraufe bzw. Moosgummibrett nach Muster verrieben.

## 10. Estrich

**Wohnräume** (einschließlich UG und DG-Ausbau, Spitzboden)

Entsprechend dem Nachweis der Wärmeschutzverordnung wird ein schwimmender Estrich mit Dämmung ausgeführt. In Bereichen mit Fliesen werden PP-Fasern eingelegt.

Die **Kellernebenräume** erhalten einen ca. 45 mm dicken Estrich auf einer Dämmung. Im ganzen Keller kommt eine Dampfsperre die Radon-dicht ist.

## 11. Fenster und Haustür

### 11.1 Wohnraumfenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren werden in stabiler Qualität **aus Anthrazitgrau/ Trocal weiß** in Kunststoff mit Mehrkammersystem geliefert. Ausführung mit umlaufender Gummilippendichtung und Rundumversiegelung. Die Beschläge sind als Dreh-Kipp- bzw. Drehbeschlag ausgeführt. Je Raum wird ein Dreh-Kipp-Beschlag und die übrigen Fenster mit Drehbeschlag oder Festverglasung ausgeführt.

**Die Fenster haben einen U-Wert von 0,85 nach EnEV 2014.**

Die Fensterabmessungen ergeben sich aus dem Grundrissplan bzw. aus den Vertragsunterlagen.

Bei Fensterbreiten größer als 1,51 m Rohbaumaß werden die Fenster zweiflügelig ausgeführt.

### 11.2 Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Granit, ca. 30 mm dick, in Breite der verbleibenden Mauerlaibung mit Überstand. Bei gefliesten Wänden werden die Fensterbänke mitgefließt.

Häuser mit geputzter Fassade erhalten im Außenbereich Aluminium-Fensterbänke, weiß einbrennlackiert, mit den entsprechenden seitlichen Abschluss- und Abtropfstücken.

### **11.3 Rollläden**

Rollläden elektrisch ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup>, bei allen anderen Fenstern in den Wohngeschossen und Dachflächenfenster per Gurt.

### **11.4 Dachflächenfenster** nur im Haus C

### **11.5 Kellerfenster** – nur im Haus B

Kellerzargenfenster aus glasfaserverstärktem Polyester, Farbe weiß, Größe ca.100 x 75 cm, mit Dreh-Kippflügel und Isolierverglasung.

### **11.6 Haustüren**

Einbau der Hauseingangstüren weiß, mit Füllung oder Glasteilung.

Umlaufende Lippendichtung, Anschlagsschienen, stabile Tresorverriegelung, Bändern mit Gleitlagern, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln.

## **12. Lichtschächte**

Erfordernis und Anzahl der Lichtschächte ergeben sich aus den Planungsunterlagen und bestehen je nach Größe aus Beton mit verzinktem Gitterrost 30/10 und vorgesehener Einbruchsicherung.

## **13. Türen**

### **13.1 Wohnraumbtüren**

Im Wohnbereich sind Sühac-Türen in Premiumweiß Blanche V4 sowie mit schwarzen Drückern und Türbeschlägen und je einem Schlüssel ausgestattet. Türhöhe in den Wohnräumen 2,12 m, auch im Keller.

#### **Türbreiten:**

63,5 cm, 76 cm, 86,5 cm und 101 cm; jeweils Rohbaulichte nach Plan.  
Die fertige Türhöhe beträgt ca. 208 cm.

## **14. Raumausstattung Bodenbeläge**

Kellernebenräume erhalten einen Fliesenbelag.

Treppenhaus erhält eine Granitbelag oder Fliesenbelag

WC, Bäder Küchen und Hauseingang erhalten einen Fliesenbelag..

Flure, Speicher, Kinderzimmer, Hobbykeller und Schlafräume erhalten einen Klick-Vinyl-Boden.

Wohnzimmer erhalten einen Fliesen- oder Klick-Vinyl- bzw. einen Klick-Parkett-Boden.

## **15. Treppen und Treppenräume**

In der Grundauführung wird im JEB-HAUS die Treppe, Setz- und Trittstufen, und der Boden in Granit ausgeführt. Das Geländer ist eine handwerkliche Schlosserarbeit, grundiert und lackiert. Der Handlauf wird in Edelstahl draufgesetzt.

## **16. Hauseingang**

Der Eingang wird mit einer Stufe ausgeführt, Stellplätze und Hauszugang erhalten einen Pflasterbelag, in Zementgrau oder einer hellgrauen Farbe, ca. 8 cm stark..

## **17. Französische Fenstertüren**

Französische Fenstertüren erhalten ein Edelstahl-Geländer mit Unter- und Obergurt mit Füllstäben und oben darüber einen Handlauf.

## **18. Garagen nur bei Haus C**

Massivgarage gemauert und verputzt wie das Haus. Der Boden in Beton mit geglätteter Oberfläche. Sektionaltor, in einem grauen RAL Ton, mit Funksteuerung. Es ist eine Steckdose, ein Lichtauslass und ein Schalter eingebaut.

## **19. Eigenleistungen des Bauherren**

keine

## **20. Sonderwünsche**

*Sonderwünsche sind nicht im Festpreis enthalten. Wir gehen jedoch gerne auf Ihre Wünsche ein. Sollten Ihre besonderen Vorstellungen nicht schon in unserer Ausführung enthalten sein, können diese als Sonderwünsche vereinbart werden. Teilen Sie uns Ihre Sonderwünsche bitte rechtzeitig mit, damit wir die Kosten kalkulieren können. Die Übernahme zur Ausführung von Sonderwünschen bleibt im Einzelfall der technischen Ausführbarkeit vorbehalten.*

## **21. Bauherrenleistungen**

Keine.

## 22. Wichtige Anmerkungen

Die in der beschriebenen Ausführung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint.

Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften bedingt sind, bleiben vorbehalten.

Mitgelieferte oder festeingebaute Einrichtungen sind in der Grundauführung aufgeführt. Sonstige in den Bauplänen evtl. eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Änderungen nach Vertragsabschluss, für die auch diese Leistungsbeschreibung gilt, werden in Zusatzvereinbarungen schriftlich vereinbart.

Grundlage für den Festpreis sind das dem Auftrag zugrundeliegende Angebot sowie die Pläne. Die Ausführung erfolgt nach der Leistungsbeschreibung, dem Angebot und den Werk- und Detailplänen, die vom Bauherren rechtsverbindlich zu unterzeichnen sind.

Wir weisen darauf hin, dass es in Ihrem Haus eine Reihe von wartungspflichtigen Bauteilen gibt, die unbedingt einer regelmäßigen Kontrolle und Wartung bedürfen, damit ihre Funktion gewährleistet ist und die Gewährleistungsfristen erhalten bleiben. So ist es teilweise erforderlich, Wartungsverträge mit Fachfirmen abzuschließen. Als Richtschnur hierfür weisen wir auf den Anhang zu dieser Leistungsbeschreibung „Anleitung zum Bewohnen und Warten eines Hauses“ hin.

Das JEB-HAUS wird gereinigt übergeben.

Vorstehende Leistungsbeschreibung wurde von mir/uns durchgelesen und wird als Bestandteil des Auftrages anerkannt. Ein Exemplar haben wir erhalten.  
Das Haus wird an Hand dieser Baubeschreibung erstellt.