

# ***Baubeschreibung***

## **für den Neubau eines Reihenend-, Reihemittel bzw. eines Doppelhauses (Hälfte)**

### INHALTSVERZEICHNIS

#### ***I Allgemeine Baubeschreibung***

1. Baubeschreibung-Termine
2. Vertragsbedingungen
3. Zahlungen-Sicherheiten
4. Unterlagen

#### ***II Technische Baubeschreibung***

1. Baugrundstück
2. Baustelleneinrichtung
3. Erdarbeiten
4. Gründung
5. Wände
  - 5.1 Außenwände
    - 5.1.1 Außenwandbekleidungen
  - 5.2 Innenwände
    - 5.2.1 Innenwandbekleidungen
6. Decken
  - 6.1 Geschosßdecken
  - 6.2 Deckenbekleidungen
7. Dach
  - 7.1 Dachkonstruktion
  - 7.2 Dachdeckung
8. Treppe und Geländer
  - 8.1 Erdgeschoßstreppe
9. Fenster
10. Innen- und Außentüren
11. Fußbodenbeläge
  - 11.1 Estrich
  - 11.2 Fliesen
  - 11.3 Bodenbelag
12. Anstrich- und Tapezierarbeiten
13. Elektroinstallation
14. Heizungsinstallation
  - 14.1 Kessel
  - 14.2 Heizkörper
15. Sanitärinstallation
  - 15.1 Leitungen
  - 15.2 Objekte
16. Lüftungsanlage
17. Hauseingang, Terrasse, Gartenanlage und Sonstiges

mQ1

## **I Allgemeine Baubeschreibung**

### **1. Baubeschreibung-Termine**

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um den Neubau eines Reihenhauses in Rosdorf, Schmiedestraße 11. Zum Leistungsumfang gehört die komplette Erstellung des Wohnhauses.

#### **Besonderheiten:**

- 1. Energiestandard nach KFW55 (EnEV2014)**
- 2. Photovoltaikanlage mit Stromspeicher**
- 3. Zentral-Eisspeicherheizung**
- 4. Elektrische Rollläden**
- 5. Zwei Balkone**
- 6. Aluminiumhaustür mit Motorschloss**
- 7. Gute Elektroausstattungen mit Netzwerk in allen Räumen**
- 8. Gehobene Oberflächenausführung aller Wände und Böden.**
- 9. Zwei abgeschlossene Wohneinheiten**
- 10. Separater Kellerersatzraum in unmittelbarer Nähe**
- 11. Raumkühlung im Sommer**
- 12. Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- 13. Barrierefreie Ausführung im Erdgeschoss**

Das Wohnhaus wird in Massivbauweise mit Thermohaut (Vollwärmeschutzsystem) hergestellt.

Übergabe ist im Frühjahr **2016**.

### **2. Vertragsbedingungen**

Der Kaufvertrag wird durch einen Notar erstellt. Dieser entspricht im Grundsatz dem BGB. Der Vertrag wird erst nach Besichtigung des fertigen Hauses geschlossen.

Das Haus wird in fertig gestellten Zustand übergeben.

### **3. Zahlungen - Sicherheiten**

Die Zahlung(en) erfolgt gemäß der Regelung im Kaufvertrag.

Die Gewährleistung beträgt für die Gesamtleistung 5 Jahre nach BGB.

### **4. Unterlagen**

Vom Auftragnehmer (CUBORG) werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Bauantragsunterlagen
2. statische Berechnung
3. EnEV Nachweis (KFW 55)

mq1

## II. Technische Baubeschreibung

### 1. Baugrundstück

Das Grundstück liegt in einem erschlossenen Baugebiet in innerörtlicher Lage .

*Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut .*

Die **Schlußvermessung** (nach 2 Jahren, Kosten ca. **800€**) wird vom **Käufer** veranlaßt und getragen.

### 2. Baustelleneinrichtung

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 3. Erdarbeiten

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 4. Gründung

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 5. Wände

#### 5.1 Außenwände

Die Außenwände im Erd- und Obergeschoß wurden aus Hochlochziegeln, 17,5 / 24cm dick, entsprechend der statischen Berechnung und der Berechnung nach EnEV hergestellt. Die horizontale Abdichtung erfolgte in der ersten MW-Schicht aus einer Lage R500 und zur Sohlplatte hin mit einer G200S4.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

##### 5.1.1 Außenwandbekleidung

Das Außenmauerwerk ist mit einem Wärmedämmverbundsystem mit 18cm =<d>= 20cm Dämmung der WLG035/032 und Münchener Reibputz d=ca. 3mm versehen. Farbe : Weiß/Abgetönt.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

#### 5.2 Innenwände

Die Innenwände aller Geschosse wurden überwiegend aus Gipskartonkonstruktionen errichtet.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

##### 5.2.1 Innenwandbekleidungen

Im Erd- und im Obergeschoß wurden die Wände mit Gipsputz verputzt. Oberfläche geeignet für Anstriche, Beschichtungstechniken, Tapeten oder Fliesenbekleidung.

##### **Fliesenbekleidung**

Für keramische Wandbeläge wurden ausschließlich Materialien der 1. Sorte verwendet.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

##### **Gipskartonverkleidung**

Die Schrägen des Dachgeschosses erhalten eine Bekleidung mit GK-Platten auch unter Berücksichtigung der Brandschutzauflagen.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **6. Decken**

### 6.1 Geschossdecken

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 6.2. Deckenbekleidungen

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **7. Dach**

### 7.1 Dachkonstruktion

Das Dach hat eine Neigung von 6-10 Grad.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 7.2 Dachdeckung

Die Dacheindeckung erfolgte mit speziellen für die Dachneigung geeigneten Flachdachziegeln und wasserfestem Unterdach nach Vorgabe des Ziegelherstellers.

## **8. Treppen und Geländer**

### 8.1 Erdgeschoßstreppe

Die Treppe wird als Betontreppe mit Fliesenbelag (Buche) hergestellt.

## **9. Fenster**

Die Fenster im EG u. OG wurden als Kunststoffenster (5/6-Kammerprofile) mit einem Ug-Wert von mind. 0,5-0,7 (Isolier-3 fachverglasung) hergestellt.

Die Außenfensterbänke wurden aus dunklem Granit ausgeführt.

Die Innenfensterbänke wurden ebenfalls aus dunklem Granit hergestellt.

Alle Fenster im EG und OG besitzen aufgestzte **elektrische** Rollläden mit Aluminium-Panzer.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **10. Außen- und Innentüren**

Die Außentür besteht aus Aluminium mit 3/5-fach Verriegelung mit **Motorschloss**.

Die Innentüren bestehen aus Röhrenspanstegeinlage.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

mq1

## **11. Fußbodenbeläge**

### 11.1 Estrichbeläge

Alle Räume des Erd- und Obergeschosses besitzen einen schwimmenden Heiz-Anhydrit-Estrich mit je nach Anforderung (EnEV/DIN 4108+4209) ausreichend Wärmedämmung und Trittschalldämmung.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 11.2 Keramische Bodenbeläge

Für keramische Bodenbeläge wurden ausschließlich Materialien der 1. Sorte verwendet.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 11.3 Bodenbelag Parkett/Teppich/Vinyl etc.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **12. Anstrich- und Tapezierarbeiten**

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **13. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation einschl. der Hauptverteilung wurde nach VDE Vorschriften und den Maßgaben des örtlichen Elektro- Versorgungsunternehmens in kompletter Ausführung hergestellt.

1. Steckdosen, Netzwerkdosen, Sat-Dosen in ausreichender Anzahl
2. Gegensprechanlage (Nur Vorbereitung)
3. Klingel
4. Lampenauslässe
5. Jalousietaster
6. 3-Kücheninstallationen (2 im EG, eine im OG)
7. Je Etage eine Verteilung
8. PV-Anlage mit Speicher
9. Anschluss Warmwasserspeicher

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## **14. Heizungsinstallation**

### 14.1 Kessel

Eingebaut wurde Zentral für alle 5 Einheiten eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe von "Viessmann". Das Speichermedium Wasser befindet sich in einem Wassertank unter einem der 5 Häuser. Inhalt: ca. 300.000 l

Im OG befindet sich ein Elektro-Warmwasserspeicher mit 80l Inhalt und im EG einer mit 30l Inhalt.

Die Anlage wird dem AG betriebsbereit mit Einweisung übergeben.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 14.2 Heizkörper

Nur in den Bädern gibt es einen Handtuchheizkörper.  
Im EG und OG wurde eine Fußbodenheizung verbaut  
Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## 15. Sanitärinstallation

### 15.1. Leitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen wurden aus Kunststoffrohren oder Alu-Verbundrohren verlegt.

Die Warmwasserleitung enthält **KEINE** Zirkulationsleitung. (Energiebedingt)

Für Waschmaschine sind entsprechende Anschlüsse im EG und OG vorgesehen

Eine frostsichere Außenzapfstelle (Kemper) wurde an der Außenwand angeordnet.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

### 15.2 Objekte

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## 16. Lüftungsanlage

Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für eine Grundversorgung wurde eingebaut.

Weitere Wanddurchbrüche für eine ggf. gewünschte Erweiterung sind in ausreichender Anzahl vorbereitet.

Die Arbeiten sind bei Übergabe abgeschlossen.

## 17. Hauseingang, Terrassen, Balkone, Gartenanlagen

Die Arbeiten auf dem Grundstück sind bei Übergabe abgeschlossen.

mQ1