

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**für die Erstellung eines Doppelhaus-Bungalow mit Garage in
52531 Übach-Palenberg-Frelenberg, Geilenkirchenerstr. 116/116a**

unter Berücksichtigung der geltenden Energieeinsparverordnung

1. Rohbau/Außenfassade/Zimmerer-/Dachdecker-/Dämmarbeiten

1.1 Erdarbeiten:

Abschieben und Abfahren des Mutterbodens sowie des Erdreiches von den zu bebauenden Flächen sowie der Garagenzufahrt und im Bereich der Terrasse. Einbringung von verdichtungsfähigem Material als Tragfläche für die Betonsohle des Wohnhauses und der beiden Garagen in der erforderlichen Höhe als frostsichere Gründung. Im Bereich der Garageneinfahrten und der Terrasse wird eine verdichtete Kiesschicht/ Kiesplanum eingebracht als Untergrund für eine spätere Oberflächenbefestigung.

1.2 Grundleitungen und Leerrohre:

Aushub der Gräben für die Kanalgrundleitungen. Alle Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte sowie außerhalb des Gebäudes werden in KG-Kunststoffrohr in den erforderlichen Dimensionen ausgeführt. Die Ablaufrohre werden im Gefälle verlegt und nach den Bestimmungen des geltenden Bebauungsplanes an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalnetz angeschlossen. Die Abwasserleitung erhält eine Rückstausicherung und einen Revisionschacht. Für die Hausanschlüsse von Strom, Wasser und Telefon wird eine Mehrspartenhauszuführung mit Leerrohren in erforderlichen Dimensionen unterhalb der Bodenplatte in den Hausanschlussraum verlegt.

1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Die Betonsohle für das Wohngebäude und der dazugehörigen Garagen wird als wasserundurchlässige Stahlbetonplatte entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. In die Betonsohle des Wohnhauses wird ein Erdungsband zur Stromerdung nach VDE-Vorschrift eingelegt. Zur Außenwandabdichtung wird am Fußpunkt der Außenwände eine Zweikomponentenbeschichtung aufgebracht, die etwa 30 cm über das spätere Erdreich hochgeführt wird. Eine PE-Folie als Feuchtigkeitssperre verlegt eingebaut.

Auf der Bodenplatte des Wohnhauses wird eine waagerechte Isolierung gegen Erdfeuchte aus einer Lage Schweißbahn V60/S 4, Stöße verklebt, aufgebracht.

Die Erdgeschossdecke wird aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt.

**1.4 Maurer- und
Fassadenarbeiten:**

Außenmauerwerk aus 17,5 cm Poroton-Mauerwerk (hervorragender Wärmedämmfähigkeitswert durch hohen Luftporenanteil), Innenwände aus Betonsteinen. Die Außenwände werden verklinkert. Die Außenwände der Garage des Wohnhauses werden aus Poroton- bzw. Betonsteinen nach den statischen Erfordernissen erstellt.

Alle Dehnungsfugen werden mit Silikon bzw. falls in überstreichbarer Ausfertigung erforderlich mit Acryl versiegelt. Die versiegelten Fugen unterliegen extremen Spannungen und sind daher Wartungsfugen, die vom Gewährleistungsanspruch ausgeschlossen sind.

**1.5 Schall- und
Wärmeschutz:**

Der Schall- und Wärmeschutz wird entsprechend den gültigen DIN-Vorschriften ausgeführt.

**1.6 Zimmerer- und
Dämmarbeiten:**

Der Dachstuhl wird als Walmdach ausgebildet und nach statischer Berechnung erstellt. Sämtliche Holzteile aus Konstruktionsvollholz (KVH-Holz). Auf der Erdgeschossbetondecke werden zur erforderlichen Wärmedämmung Styropor-Dämmplatten in einer Stärke von 160 mm je Lage verlegt.

1.7 Dachdeckerarbeiten:

Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Tondachdachziegeln in der Farbe anthrazit. Die Dachfläche erhält unterhalb der Ziegel eine Doppellattung mit diffusionsoffener Unterspannbahn. Vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre, sowie Befestigungsmaterialien werden in Zink bzw. verzinktem Material ausgeführt.

2. Ausbau

**2.1 Fenster und
Fenstertüren:**

Alle Fenster und die Terrassentüren des Wohnhauses erhalten eine Wärmeschutzverglasung mit Klarglas mit Ausnahme des Badezimmerfensters, das mit satiniertem Glas ausgeführt wird. Fensterausführung aus Kunststoff in der Farbe weiß, 3-fach verglast, K-Wert 0,7 m²K.

Fensterabmessungen nach den Bauzeichnungen. Zudem werden sie mit eloxierten Beschlägen, Einhandbedienung mit weißen kunststoffbeschichteten Griffen, verdeckt liegender Mechanik und umlaufender Gummilippendichtung ausgeführt.

Zweiflügelige Fenster erhalten einen einseitigen Drehkippbeschlag.

2.2 Rolladen:

Alle Fenster und die Terrassentüren erhalten Rollläden aus Kunststoffprofilen mit Elektromotoren. Alle Rolllädenkästen sind modulare Systembaukästen mit maximaler Schall- und Wärmedämmung die putzbündig eingebaut werden.

2.3 Haustüren und Innentüren:

Die Hauseingangstüren werden aus Kunststoff -Farbe weiß hergestellt, einschließlich Sicherheitsbeschlag und Zylinderschloss. Füllung in Kunststoff-weiß mit satinierter Glasscheibe. Außengriff ist ein Edelstahlstab, Länge 60 cm. Innengriff: Aluminium-Kunststoff-weiß.

Die Innentüren werden mit Holzdekorzargen und Türblätter mit Streifenröhrenspaneinlage eingebaut. Zargen und Türen in Oberflächenfarbe: Weißlack. Sämtliche Griffe der Innentüren in Edelstahl laut Mustervorlage des Bauträgers zum Stückpreis von 10,00 EUR /Tür. Innendrücker der Haustüre in weiß

2.4 Fensterbänke:

Sämtliche Innenfensterbänke werden in Kunststein (Agglo Micro Sivek poliert, 2 cm stark, Sichtkanten poliert und gefast) ausgeführt.

Außenfensterbänke in belgisch-granit, Oberfläche geschurt, Sichtkanten geschliffen und gefast mit Wassertropfkanten, in einer Stärke von 3 cm.

2.5 Putzarbeiten:

Die gemauerten Innenwandflächen und die Decke im Erd-, geschoss erhalten einen Fertigputz MP 75 nach DIN tapezierfertig nach der Qualitätsstufe Q2. An allen Außenkanten werden Eckschutz-schienen eingearbeitet.

2.6 Estricharbeiten:

Die Böden im Erdgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich in erforderlicher Stärke auf entsprechender Wärme- und Trittschalldämmung.

2.7 Wandfliesenarbeiten im Bad und Gäste-WC

Die Wände des Bades und des Gäste-WC's werden teilgefließt, im Duschbereich raumhoch gefliest. Im Bereich der Dusche erfolgt eine Abdichtung des aufgetragenen Wandputzes mit flexiblem Dichtanstrich und Eckbändern. Die Verfugung erfolgt mit Fertigfugenmörtel in der Farbe grau oder Manhattan.

Alle Wandanschlüsse, Innenecken sowie Übergänge von Bodenfliesen zu Wandfliesen werden elastisch versiegelt. Die elastisch versiegelten Fugen unterliegen extremen Spannungen und sind daher Wartungsfugen, die vom Gewährleistungsanspruch ausgeschlossen sind.

Sämtliche Wandfliesen nach freier Auswahl durch den Käufer zum Materialpreis von 15,00 €/m² incl. MwSt..

2.8 Bodenbelagarbeiten in dem Bungalow:

Die Fußböden in Diele, Küche, Wohn-/Esszimmer, Hauswirtschaftsraum Gäste-WC und Bad werden mit Bodenfliesen belegt. Sämtliche mit Bodenfliesen belegte Flächen (ausgenommen das Bad und Gäste-WC) erhalten einen Fliesensockel aus dem gleichen Material.

Die Bodenbeläge in den beiden Schlafzimmern sind in Eigenleistung zu erstellen.

Alle Dehnungsfugen sowie Übergänge von Bodenfliesen zu Sockelleisten werden mit Silikon elastisch versiegelt. Die elastisch versiegelten Fugen unterliegen extremen Spannungen und sind daher Wartungsfugen, die vom Gewährleistungsanspruch ausgeschlossen sind.

Sofern auf die Durchführung der Versiegelungsarbeiten seitens des Käufers verzichtet wird, um diese später in Eigenleistung durchzuführen, erstattet der Bauträger dem Käufer einen Betrag von 100,00 €.

3. Haustechnik

3.1 Elektroinstallations- arbeiten:

Der Zählerschrank für den Bungalow wird im Hausanschlussraum eingebaut und jeweils mit der notwendigen Erdung versehen. Ausführung: Aufputz. Alle Schalter und Steckdosen werden in weißer Standardausführung (Fabrikat Busch-Jäger o. ä.) nach Mustervorlage des Bauträgers ausgeführt. Kommen mehrere Schalter oder Steckdosen untereinander oder nebeneinander, so werden Kombinationen ausgeführt.

Hinsichtlich des Empfangs der Fernseh- und Radioprogramme ist die Installation einer Satelliten-Empfangsanlage notwendig. Die entsprechenden Installationen innerhalb des Hauses werden vom Bauträger ausgeführt.

Die Anschaffung einer SAT-Empfangsanlage einschließlich Zubehör für Digitalbetrieb und deren Anbringung ist in Eigenleistung durchzuführen.

Ausführung in der Bungalowhälfte

Wohn-/ Esszimmer:	2 Deckenbrennstellen in Wechselschaltung, 4 Zweifachsteckdosen, 1 Anschluss für SAT-Empfangsanlage, 2 Rollladenschalter an den Terrassen-/Balkontüren, 1 Raumtemperaturregler, 1 Anschluss für Telefon/Anrufbeantworter;
Küche:	1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung, 1 Einzelsteckdose für Spülmaschine, 1 Einzelsteckdose für Abzugshaube, 3 Doppelsteckdosen, 1 Elektroherd-Anschluss,
Diele:	2 Deckenbrennstellen mit 4 Schaltern in Kreuzschaltung, 2 Einzelsteckdosen, 1 Raumtemperaturregler,
Hausanschlussraum:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Einzelsteckdose in Kombination mit Schalter; 1 Anschluss für Waschmaschine, 1 Anschluss für Wäschetrockner, 1 Einzelsteckdose, 1 Raumtemperaturregler 1 Anschluss für die Heizungsanlage,
Hauseingang:	1 Außenleuchte neben der Eingangstüre (Ein-/Ausschaltung von der Diele aus), 1 Zweiklanggong mit Klingeldrucker,
Terrasse:	1 Außenbrennstellen (Schaltung vom Wohnzimmer), 1 Außensteckdose (Abschaltung vom Wohnzimmer);
Schlafzimmer:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Anschluss für SAT-Empfangsanlage, 2 Rollladenschalter am Fenster, 1 Raumtemperaturregler 1 Einzelsteckdose in Kombination mit Schalter;
Gästezimmer:	wie Elternschlafzimmer, aber nur 1 Rollladenschalter;
Bad:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen, 1 Rollladenschalter am Fenster, 1 Raumtemperaturregler;
Gäste-WC:	1 Deckenbrennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Lüfterauslass für Abluftführung nach draußen;

Garage: 1 Deckenbrennstelle (Neon-Röhre) in Wechselschaltung,
2 Schalter-/Steckdosen-Kombinationen
1 Deckenanschluss für elektrischen Torantrieb
1 Schalter für elektrischen Torantrieb;

Sonstiges: Für die Außentemperaturabhängige Steuerung der Heizungsanlage wird ein Außenfühler angebracht, mit einer Kabelführung bis zur Heizungsanlage.

**3.2 Heizungsarbeiten/
Warmwasserbereitung:**

Der Bungalow verfügt über eine Fußbodenheizung. Die Beheizung der Fußbodenheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über eine Luftwärmepumpe, welches im Hauswirtschaftsraum installiert wird. Sie dient sowohl zur Wassererwärmung für die Heizung als auch zur Bereitstellung von Warmwasser mittels eines integrierten Durchlauferhitzers. Eine einmal jährliche Wartung der Anlage ist aus Gewährleistungsgründen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Außentemperatursteuerung regelt die Heizungsanlage energiesparend. Eine Zeitschaltuhr reduziert die Temperatur bei Nacht.

3.4 Sanitärarbeiten:

Die Be-/und Entwässerungsleitungen werden in Kunststoffrohr ausgeführt.

Alle Einrichtungsgegenstände bestehen aus Qualitätskeramik in der Standardfarbe weiß.

Ausführung in den einzelnen Räumen

Küche: Die Küche erhält einen Anschluss für Kaltwasser und einen Warmwasseranschluss.

Bad: Das Bad erhält für Dusche, Anschlüsse für Kaltwasser und Warmwasser.

Dusche wird bodengleich ausgeführt.

Keramik-Hänge-WC als Tiefspüler mit Unterputzpülkasten, WC-Sitz mit Deckel in weiß;

Diverse Accessoires (z.B. Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Spiegel) sind in Eigenleistung zu beschaffen und anzubringen.

Gäste-WC: Das Gäste-WC erhält einen Anschluss für Kaltwasser und einen Warmwasseranschluss.
Keramik-Hänge-WC als Tiefspüler mit Unterputzspülkasten, WC-Sitz mit Deckel in weiß;
Handwaschbecken 60 cm mit verchromter Einhebel-Mischbatterie der Marke TAKE o. ä.;
Diverse Accessoires (z.B. Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Spiegel) sind in Eigenleistung zu beschaffen und anzubringen.

Waschmaschinenanschluss: Der Waschmaschinenanschluss sowie der Abfluss wird im Hausanschlussraum installiert.

3.5 Malerarbeiten: Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind in Eigenleistung auszuführen.

4.0 Außenanlagen

4.1 Zuwegungen, Terrasse, Freiflächen:

Der Hauszugang, die Garagenzufahrt und die Terrasse werden vom Bauträger mit Betonpflastersteinen belegt.

4.2 Garage:

Zu jedem Bungalow gehört eine Garage, Abmessungen nach Bauplan, in Massivbauweise. Das Regenfallrohr wird an die Entwässerung angeschlossen. Der Garagenboden erhält einen Zement-Verbundestrich. Im Innenbereich der Garage werden die Wände verputzt. Die Elektroinstallation erfolgt bis auf die Installationen an der Decke in Unterputzausführung.

Als Garagentor kommt jeweils ein motorbetriebenes Sektionaltor, Marke Hörmann, zur Ausführung.

Die Garage erhält einen Wasseranschluss mit einem Ausgussbecken.

Im seitlichen Bereich der Garage kommt zur Terrasse eine Garagen-Nebeneingangstüre mit Glasfenster sowie zwischen Garage und Garagennebenraum eine ZK-Türe, zur Ausführung.

5. Grundlagen der Bauausführung

Die Herstellung des Gebäudes unterliegt den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Energieeinsparverordnung (in der für das Bauvorhaben gültigen Fassung), ferner den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Anlagenverordnung.

Die angegebenen Maß- und Raumgrößen der Planungsunterlagen entsprechen den vorläufigen Zeichnungen des Architekten im Maßstab 1 : 100. Die Veränderung von nicht tragenden Innenwänden ist nach Absprache mit dem Bauherrn und dem Architekten möglich.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Beispiel für Stellmöglichkeiten.

Von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Ausführungen bleiben vorbehalten, sofern damit technische Verbesserung verbunden sind und / oder der Gesamtwert des Objektes nicht wesentlich verändert wird. Änderungen und Verbesserungen, die sich durch technische Weiterentwicklung oder durch amtliche Bauauflagen ergeben, bleiben vorbehalten.

Sonder- und Änderungswünsche des Auftraggebers hinsichtlich der Ausstattung des Bauvorhabens werden vom Auftragnehmer berücksichtigt, soweit es der Stand des Bauvorhabens zulässt und keine konstruktiven Änderungen erforderlich sind. Hierüber wird im Einzelfall eine gesonderte Vereinbarung über entsprechende Mehr- oder Minderkosten getroffen.

6. Gewährleistung

Die Haftung des Verkäufers für bauliche Leistungen richtet sich nach den Bestimmungen des § 638 BGB und beträgt für Arbeiten am Bauwerk fünf Jahre, für Arbeiten am Grundstück ein Jahr und für bewegliche Gegenstände sechs Monate.

7. Schlussbemerkung

Die fertig gestellten Bungalowhälften werden bei Bezugsfertigkeit vom Verkäufer an den Käufer übergeben und von diesem abgenommen. Über die Übergabe/Abnahme wird ein entsprechendes Protokoll erstellt, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist. Bei der Übergabe werden die technischen Einrichtungen erläutert sowie die Wohnungsschlüssel ausgehändigt.

Erfahrungsgemäß ist auch in den ersten drei Jahren nach Bezugsfertigkeit noch Restfeuchte im Bauwerk enthalten. Deshalb ist für eine gute Belüftung und Erwärmung aller Räume und für einen ausreichenden Abstand der Möbelstücke zu den Wänden zu sorgen.

Temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc.) unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, soweit sie im Rahmen der baulichen Toleranzen liegen.

Die Pflege und Wartung aller elastisch versiegelter Dehnungsfugen obliegen nach Bezug dem Erwerber.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, beim Kauf von Wand- bzw. Bodenfliesen von folgender Faustformel auszugehen: Zu fliesende Wand- und Bodenfläche in Quadratmeter plus 5 % Verschnitt (bei Diagonalverlegung plus 10 % Verschnitt) plus weitere 5 % als Reserve. Sofern Fliesenauswechslungen nötig sein sollten und die erforderliche Menge an Ersatzfliesen nicht zur Verfügung steht, schließt der Bauträger hierfür eine Haftung aus.

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird Bestandteil des Baubetreuungs-/Werkvertrages.

Stand der Ausfertigung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung: März 2019.