

Bauleistungsbeschreibung

für Bungalows -allgemein- Stand 02/2023

1. Grundlagen

Die Bauausführung unserer Häuser erfolgt konventionell in handwerksgerechter Bauweise nach den gültigen **DIN-Normen** und den **anerkannten Regeln der Technik** (Stein auf Stein). Alle Haustypen werden nach dem Gebäude-Energiegesetz (GEG 11/2020) erstellt.

Unsere Häuser werden nach den Wünschen der Bauherren **individuell** geplant und nach Fertigstellung den Bauherren übergeben. Alle Haustypen erhalten eine **Luftdichtigkeitsprüfung (Blower Door Test inkl. Zertifikat)** sowie einen Energiepass.

Mit unserem Energiespar-Dämmpaket übertreffen wir weit die GEG-Anforderungen, durchschnittlich ca. 25 – 30 % besser als gefordert.

2. Grundstück

Vor Baubeginn wird ein Bodengutachten durch die Bauherren in Auftrag gegeben als Grundlage für die zu erstellende Statik. Diese Untersuchung beinhaltet Angaben zum Baugrund, Grundwasserstand sowie eine Gründungsempfehlung für das zu erstellende Haus.

3. Bauantrag

ZM Ziegel Massivhaus erstellt für Sie die kompletten Bauantragsunterlagen inkl. Bauantrag bzw. Bauanzeige.

Darin enthalten sind:

- Statik mit Energiebedarfsausweis
- Baubeschreibung
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Geschossflächenzahlen
- Berechnung des umbauten Raumes
- Grund- und Abstandsflächen
- Entwässerungsantrag
- Erdgeschoss- und Dachgeschosschnitt
- alle Ansichten werden den Bauherren zur Unterschrift und zur Einreichung beim zuständigen Bauamt übergeben

4. Baustelleneinrichtung

Vor dem Auswinkeln des Baukörpers durch einen von der ZM Ziegel Massivhaus GmbH beauftragten Vermessungsingenieurs, sind die Grenzsteine von den Bauherren freizulegen und zu sichern. Die Sockelhöhe wird zusammen mit den Bauherren vor Ort festgelegt, sie kann jedoch von der örtlichen Baubehörde vorgeschrieben werden. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Anträge für Baustrom und Bauwasser werden im Namen der Bauherren durch die ZM Ziegel Massivhaus GmbH gestellt. Die Kosten für Baustromverteiler, Wasser, Strom und Gas werden bis zur Übergabe des Hauses von den Bauherren übernommen.

Die Zuwegung zum Bauplatz muss für Fahrzeuge bis 40 t Gesamtgewicht frei befahrbar sein. Für Beschädigungen nimmt der Auftragnehmer keine Haftung.

5. Erdarbeiten

Im Bereich des Baukörpers wird der Mutterboden bis 30 cm tief abgeschoben und seitlich gelagert. Vorausgesetzt werden ebenes Gelände, Bodenklasse 3-5, kein Grund- und Schichtenwasser sowie ausreichende Lagermöglichkeiten für den ausgehobenen Mutterboden. Auf Wunsch wird der Erdaushub kostenpflichtig abgefahren. In unseren Leistungen ist das Einbringen und Verdichten eines geeigneten Füllsandes bis 30 cm Stärke enthalten. Das Ausheben der Streifenfundamente sowie das Einplanieren des Aushubes sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten. Evtl. Bodenaustausch, Wasserhaltung oder Verteilung des Mutterbodens werden gesondert berechnet.

6. Fundamente und Sohlplatte

Bei Gebäuden mit Verblendmauerwerk wird die Frostschräge in der Breite von ca. 40 cm frostfrei in Erdschalung, Betongüte C20/25 XC2, XF 1 hergestellt (bewehrt bis 20 kg/m³). Die Stahlbetonsohle $d = 18$ cm in der Betongüte C25/30 und der laut stat. Berechnung erforderlichen Bewehrung hergestellt. Ein Erdungsband aus verzinktem Bandstahl wird in die Fundamente mit eingebaut gemäß VDE-Richtlinien. Einschließlich der Sohlplatte werden die Streifenfundamente bis ca. 18 cm aufgemauert, **einschließlich 2 Schichten Verblendklinker Knabe-Sieben-Schlitz NF als gemauerter Sockel.**

7. Ver- und Entsorgung und Gebäudeentwässerung

Alle Abflussleitungen unterhalb der Sohle werden gemäß Fundamentplan jeweils auf kürzestem Wege bis ca. 25 cm außerhalb des Baukörpers verlegt. Der Anschluss von Schmutz- und Regenwasserleitungen an die Kanalisation und die termingerechte Bereitstellung der Hausanschlüsse obliegen dem Bauherrn. Wird eine Druckprobe vom Abwasserzweckverband gefordert, so hat der Bauherr die Kosten zu tragen.

Die Hausanschlüsse (z.B. Wasserversorgung, Gas, Telekommunikation und Stromversorgung) werden grundsätzlich im Hauswirtschaftsraum des Erdgeschosses angeordnet. Der Zeitpunkt ist mit der Bauleitung abzustimmen. Anträge können vom Bauherrn bei den zuständigen Partnerfirmen eingeholt werden.

8. Maurerarbeiten im Erdgeschoss

Das Gebäude wird als 2-schaliges Mauerwerk erstellt.

Wandaufbau Außenmauerwerk:

- 17,5 cm Porenbeton (PP2)
- **18 cm Schalenabstand mit 16 cm Mineralfaserdämmung WLG 035, 2-lagig versetzt**
- 11,5 cm Verblendmauerwerk je nach Steinwahl der Bauherren
- **ca. 46,5 cm beträgt die Gesamtwandstärke**

Es stehen diverse Verblendsteine, Steinpreis **780,- €** inkl. MwSt./1.000 Stück, Format: NF, gemäß Preisliste des jeweiligen Herstellers zur Auswahl. Wir empfehlen einen Stein der Firma Olfray mit Ausblühschutz.

Die Fugen des Verblendmauerwerks werden ausgekratzt und nachträglich in zementgrau oder wahlweise in creme ohne Mehrkosten verfugt. Die im Verblendmauerwerk befindlichen Dehnungsfugen werden durch ein dauerelastisches Fugendichtungsband fachgerecht geschlossen. Selbstverständlich können auch andere Formate und Fugenfarben gegen Aufpreis gewählt werden. Stürze über Fenster und Türen werden als Grenadier aus Verblendsteinen hergestellt. Fensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt. Die Terrassentüren sowie Haustüren erhalten eine Abdeckung durch Sohlbankklinker.

Das Innenmauerwerk:

Die tragenden und aussteifenden Innenwände im Erdgeschoss werden massiv in Porenbeton (Wandstärken von 11,5 cm und 17,5 cm) gemäß statischer Vorgabe hergestellt.

9. Dachstuhl und Dachüberstände

Der Dachstuhl 35° wird aus hochwertigem kammergetrockneten Konstruktionsvollholz (KVH) gemäß Statik hergestellt.

- **Der Dachstuhl ist voll ausbaufähig.**
- Die Erdgeschossdecke wird als Holzbalkendecke ausgeführt.
- Die Dachüberstände an den Traufen betragen gemäß Bauzeichnung ca. 60 cm.
- Die Ausführung an den Stirnseiten erfolgt mit weißen 6 mm starken Schichtstoffplatten und Edelstahlschrauben.
- Der Unterschlag erfolgt mit Kunststoffprofil in weiß mit Nut und Feder.

10. Trockenausbau zum Dachgeschoss

Die gesamte Holzbalkenlage erhält eine **24 cm Mineralfaserdämmung der Wärmeleitgruppe 035** nach Anforderungen der Energie-Einsparverordnung. Eingebaut wird eine Dampfsperre gemäß Hersteller-Richtlinien. Stöße und Wandanschlüsse werden verklebt und Gipskartonplatten (12,5 mm) auf Traglattung (Unterkonstruktion verbaut). In den Feuchträumen werden imprägnierte Gipskartonplatten (12,5 mm) verwendet.

Das Spachteln der Oberfläche der Gipskartonplatten zählt zu den Malerarbeiten und ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

11. Dachklempner

Dachrinnen aus Titanzink, halbrund, mit den erforderlichen Rinneneisen (Rinnenböden) und Einhangbleche im Gefälle verlegt. Je Gebäudeseite ein Rinneneinhangstutzen passend zur Dachrinne mit dem dazugehörigen Regenfallrohr aus Titanzink und der Verbindung zur Dachrinne mit einem passenden Schrägrohr. Das Fallrohr endet ca. 10 cm unterhalb der Unterkante des Verblendsteines. Standrohre und Anschlüsse an die Regenwasserleitung sind von den Bauherren zu erbringen.

12. Dacheindeckung

Die Unterkonstruktion besteht aus Unterspannbahn quer zur Sparrenlage verlegt, mit Stoßüberdeckung, Konter- und Dachlattung, allen erforderlichen Grat- und Firstplatten und gehören zum Gewerk Zimmerei.

Die Dacheindeckung erfolgt nach den Regeln des Dachdeckerhandwerks mit Betondachsteinen der Firma Nelskamp, Produkt: Sigma, Oberfläche „TOP 2000 S“, Basisfarben: dunkelbraun, granit, schwarz, neurot, ziegelrot.

Die Giebelseiten erhalten Ortgangsteine. Das Dunstrohr besteht aus Kunststoff und wird der Dachfarbe angepasst. Schnittkanten bei Dachkehlen sind unvermeidbar, diese werden nicht nachbehandelt. Die Dachpfannen werden entsprechend den Vorgaben und der Windlastzone geklamert.

13. Fenster/Haustüren

Es werden weiße Kunststofffenster aus gütegeprüften Qualitätskunststoffprofilen mit UV-Schutz. Die Ausstattung erfolgt mit weißen Einhandbeschlägen, einer einbruchhemmenden Ausstattung (je Flügel mit 4 pliz-Kopf-Verriegelungen), Flügelheber und einer Fehlbedienungssperre. Die Profile bestehen aus einem

6-Kammer-System mit einer Einbautiefe von 85 mm.

Dreischeibenwärmeschutzverglasung mit gütegesichertem Wärmeschutzglas nach DIN 52619 (**Ug-Wert = 0,5**) gemäß den Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung.

Die Fenster-Beschlagstechnik verfügt über die **Sicherheitsstufe RC 2**.

Der Wertansatz für die Haustür beträgt 2.400,- € inkl. MwSt.

Sofern eine Nebeneingangstür geplant ist, wird hierfür ein Wertansatz in Höhe von 850,- € inkl. MwSt. vorgesehen.

Die Fenster werden verankert, verschäumt und anschließend dampf- und luftdicht abgeklebt. Die Anschlussfuge zwischen Fensterelement und Mauerwerk wird mit einem dauerelastischen Dichtband geschlossen.

14. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den gültigen VDE und EVU Vorschriften, und umfasst die komplette Installation ab Hausanschluss inkl. Verlegung des Fundamenterders. Der Zählerschrank inkl. Sicherungstafel und der erforderlichen Sicherungsautomaten wird im HWR installiert. Die Leitungen innerhalb der Geschosse werden Unterputz verlegt. Die Heizungsanlage erhält einen Temperaturaußenfühler. Alle Schlaf- und Wohnräume erhalten einen Rauchmelder. Es werden weiße Schalter und Steckdosen der Firma Busch-Jaeger installiert. Die gesamte Elektroinstallation kann nach Vorstellung der Bauherren mit dem Elektromeister vor Ort abgestimmt werden.

Hauptinstallation: HWR

- 1 Zählerschrank
- 1 Hauptpotenzialausgleich
- 1 FI-Schutzschalter
- 1 Heizungsanschluss mit Außenfühler
- 2 Ausschaltungen für Außenbeleuchtung
- 1 Außensteckdose mit Kontrollschalter
- 5 Schukosteckdosen
- 2 Schukosteckdosen für Waschmaschine & Trockner
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass

Diele:

- 2 Schukosteckdosen
- 1 Deckenleuchtauslass
- 4 Tastenstellen mit Tastenschaltung
- 1 Klingelanlage inkl. Gong und Klingeltaste (Kunststoff)

Kochen:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Anschluss für den Geschirrspüler
- 1 Anschluss für Elektroherd mit separater Zuleitung inkl. Geräteeinbaudose

Wohnen/Essen:

- 2 Ausschaltungen mit je einem Deckenleuchtauslass
- 10 Schukosteckdosen
- 1 Telefonanschluss
- 1 Antennendose

Gäste-WC:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass
- 2 Schukosteckdosen

Schlafen:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass
- 5 Schukosteckdosen

Gast:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass
- 5 Schukosteckdosen

Bad:

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenleuchtauslass und 1 Wandanschluss
- 4 Schukosteckdosen

Terrasse:

- 1 Ausschaltung mit Wandauslass für eine Außenbeleuchtung
- 1 Schukosteckdose mit Kontrollschalter vom Wohnzimmer

Als Außenbeleuchtung im Bereich der Eingangstür ist der Anschluss für jeweils eine Lampe vorgesehen. Die Anordnung der Rauchmelder wird Vorort nach Rücksprache festgelegt.

15. Sanitärinstallation

Die Abflussrohre aus Kunststoff werden auf dem kürzesten Weg nach außen geführt. Die Frischwasserzufuhr wird in den erforderlichen Querschnitten von der Wasseruhr zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Als Außenzapfstelle wird ein frostsicherer Außenwasserhahn montiert. Die Rohre bestehen aus Aluverbundrohr. Die Sanitärobjekte sind von renommierten Markenherstellern vom Fachhandel, Model Clivia Top oder gleichwertig.

Küche:

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilaufsätzen
- 1 Geschirrspülanschluss
- 1 Abwasseranschluss
- 1 frostsichere Außenzapfstelle

Badezimmer:

- 1 Porzellan-Waschtisch Clivia Top, 65 x 49 cm, mit Halbsäule, Einhandhebelmischer, Kalt- und Warmwasseranschluss
- 1 wandhängendes Porzellan WC-Becken Clivia Top mit Kunststoff Sitz und Edelstahlscharnieren, Unterputzspülkasten mit Sparfunktion
- 1 Badewannenanlage ca. 170 cm x 75 cm aus weiß emailliertem Stahl einschl. Handbrause und Aufputz-Mischbatterie
- 1 weiß emaillierte Stahlduschwanne, extraflach, 90 x 90 cm mit Thermobrausearmatur inkl. Brauseschlauch, Handbrause und einer Wand-Schiebestange.
Die Duschatrennung besteht aus einer Drehtür (Wertansatz 520,- € inkl. MwSt.).

HWR:

- frostsichere Außenzapfstelle
- Waschmaschinenanschluss
- 1 Kalt-/Warmwasseranschluss als Anschlussmöglichkeit für ein Ausgussbecken

Gäste-WC:

- 1 Porzellan-Waschtisch Clivia Top, 65 x 49 cm, mit Halbsäule, Einhandhebelmischer, Kalt- und Warmwasseranschluss
- 1 wandhängendes Porzellan WC-Becken Clivia Top mit Kunststoff Sitz und Edelstahlscharnieren, Unterputzspülkasten mit Sparfunktion

16. Heizung

Die Heizungsanlage für die Bungalows wird zur Zeit gemäß den gesetzlichen Vorgaben überarbeitet.

17. Innenputz

Alle gemauerten Wände im Erdgeschoss erhalten einen einlagigen Maschinengipsputz, tapezierfähig glatt, Qualitätsstufe 2. Die Wände im Bad erhalten einen Mörtelputz um Feuchteschäden zu vermeiden. An Ecken sowie an Fenster und Türleibungen werden Eckschutzschienen eingebaut.

18. Estrich

Der Estrich wird als schwimmender Zementestrich mit Dehnungsfugen zu den Wänden und in allen Türbereichen ausgeführt.

Aufbau im Erdgeschoss:

- Abdichtung der Betonsohle gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach DIN 18195 Teil 4 (Bitumenschweißbahn V60S4)
- **10** cm Dämmung WLG 035 gemäß Vorgabe der Wärmebedarfsberechnung
- PE-Trennfolie
- 7 cm Zementestrich mit Randdämmstreifen inkl. Faserverstärkung

Die Trockenzeit des Estrichs kann je nach Jahreszeit und Witterung sehr unterschiedlich sein, im Bauablauf sind dafür ca. 3 Wochen vorgesehen. Für längere Trockenzeiten übernimmt die ZM Ziegel Massivhaus GmbH keine Verantwortung. Vor dem Verlegen von Bodenbelägen oder Einbau einer Küche ist eine Feuchtigkeitsmessung dringend empfohlen.

19. Fliesenarbeiten inkl. Innenfensterbänke

Die Preisbasis für Wand- und Bodenfliesen beträgt **31,50 €/m²** inkl. MwSt.
Die Preisbasis für das Küchen-Fliesenschild beträgt **31,50 €/m²** inkl. MwSt.

In folgenden Räumen werden Bodenfliesen verlegt:
Kochen, HWR, Diele, Gäste-WC, Bad

Bodenfliesen:

40/40 cm, 50/50 cm, 30/60 cm oder vergleichbar in Dünnbettmörtel zu den Wänden auf dem Estrich verlegt, Ausschleppen der Fliesen in **zementgrau**. In Räumen ohne Wandfliesen kommen Sockelfliesen ca. 50 – 70 mm hoch zur Ausführung. Sockelfliesen werden aus dem Material der Bodenfliesen geschnitten. Die Anschlussfugen zwischen Sockel- und Fußbodenfliesen werden elastisch versiegelt (Wartungsfugen unterliegen nicht der Gewährleistung). Die Versiegelung oberhalb der Sockelfliesen zählt zu den Malerarbeiten.

Wandfliesen:

30/60 cm, 25/45 cm, 20/60 cm oder ähnlich in Dünnbettmörtel angesetzt, Ausschleppen der Fliesen in **silbergrau**. Höhe der Fliesen in Bad und Gäste-WC ca. 1,60 m (abhängig vom Fliesenmaß), im Bereich der Dusche wird deckenhoch gefliest. Die Küchen erhält ein Fliesenschild bis ca. 2,50 m² Größe. Fensterbänke gehören zum Gewerk Fliesen. Fensterbänke im Bad und im WC werden gefliest.

Fensterbänke außer Bad und WC:

Es werden Kunststeinfensterbänke (Agglo-Marmor), 2 cm stark, mit 3 cm Überstand eingebaut. Farbe nach Wahl des Bauherrn.

Bei größeren Fliesenformaten der Wand- und Bodenfliesen wird ein Aufschlag erhoben.

20. Innentüren

Innentüren renommierter Markenhersteller, z.B. Prüm und Kilsgaard, werden als oberflächenfertige, furnierte oder beschichtete Holztüren mit passender Holzzarge inkl. umlaufender PVC-Dämpfungsschnur eingebaut. Es stehen verschiedene Holzarten zur Auswahl.

Innentüren Markenfabrikat mit Röhrenspan-Stegeinlagen komplett mit Türzarge und umlaufender Dichtung, Schloss und Schlüssel im Wert von jeweils ca. 250,- € inkl. MwSt.

Die Versiegelung der Innentürenzargen erfolgt durch das Gewerk Maler.

Auf Wunsch können gegen Mehrpreis Glasausschnitte oder andere Türausführungen vereinbart werden.

21. Treppe

Es wird eine wärmedämmte Einschubtreppe, 70 x 120 cm, eingebaut.

22. Versicherung

Rohbauversicherung Feuer:

Mit der Rohbauversicherung Feuer ist das Bauvorhaben während der Bauzeit beitragsfrei gegen Feuer, Blitzschlag und Explosion sowie Sturmschäden versichert. Diese beitragsfreie Versicherung erhalten Sie bei ihrem zukünftigen Wohngebäudeversicherer.

Bauherrenhaftpflichtversicherung:

Mit der Bauherrenhaftpflichtversicherung werden Schäden abgedeckt, die Dritte durch mangelnde Sorgfalt erleiden, z.B. Streu- und Räumpflicht, herabfallendes Baumaterial, Verletzung der Verkehrssicherung.

23. Gewährleistung

Die Gewährleistung gilt nur für Leistungen, die vertraglich zwischen den Bauherren und dem Auftragnehmer vereinbart werden. Der Vertrag unterliegt den Bestimmungen des BGB.

24. Zusatzvereinbarungen

Das geplante Haus erfüllt die Anforderungen eines Effizienzhauses 55.

Folgende Leistungen sind im Kaufpreis NICHT enthalten:

- Einbauküche
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbeläge in den nicht gefliesten Räumen

Mit den Maler- und Tapezierarbeiten darf erst nach der Bauabnahme begonnen werden. Sollte vor Bauabnahme mit diesen Arbeiten begonnen werden, kann keine Haftung übernommen werden.

Zahlung nach Baufortschritt

Es wird für die in der Bauleistungsbeschreibung aufgeführten Arbeiten ein Festpreis von insgesamt € inkl. MwSt. zur Zahlung fällig und zwar:

- nach Fertigstellung der Bauantragsunterlagen
- bei Baubeginn
- nach Fertigstellung Sohlplatte
- nach Fertigstellung Rohbau EG
- nach Rohbaufertigstellung (Dachstuhl)
- nach Fertigstellung Verblendarbeiten ohne Fensterbänke
- nach Dacheindeckung
- nach Einbau Fenster
- nach Vorinstallation Elektrik
- nach Fertigstellung Putz
- nach Fertigstellung Vorinstallation Sanitär
- nach Vorinstallation der Heizungsanlage
- nach Fertigstellung der Estricharbeiten
- nach Fertigstellung Fliesenarbeiten
- nach Einbau Innentüren
- nach Fertigstellung Heizungsanlage
- Zug um Zug bei Übergabe
- nach endgültiger Fertigstellung

Die Zahlungen werden jeweils schriftlich angefordert.

Die Zahlungen sind fällig innerhalb einer Frist von 10 Tagen nach Zugang der entsprechenden Fertigstellungsmittelung des Auftragnehmers. Diese Regelung gilt entsprechend für die Vergütung von Sonderwünschen. Als Zahlungstag gilt der Tag, an dem der jeweils fällige Betrag dem Auftragnehmer gutgeschrieben wird. Soweit die Bauherren mit der Zahlung in Verzug kommen, ist der rückständige Betrag vom Zeitpunkt des Verzugesintritts mit jährlich 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verzinsen. Des Weiteren darf der Auftragnehmer die Arbeiten bis zur Zahlung einstellen, sofern eine den Bauherren zuvor gesetzte angemessene Nachfrist erfolglos verstrichen ist.

Grundlage für den Bauvertrag sind die Bauzeichnungen vom sowie die Bauantragsunterlagen.

Die Bauherren dürfen die vollständige Zahlung, insbesondere wegen unwesentlicher Mängel gem. § 641 BGB nicht verweigern.

Lohe-Rickelshof,

.....

.....