



HAUSBAU

IHR SORGENFREIES DOMIZIL



BAUBESCHREIBUNG

Sehr geehrter Bauherr,

beim schlüsselfertigen Bauen sorgt ein einziger Ansprechpartner in Ihrem Interesse für einen erfolgreichen Verlauf und eine qualitäts- und fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens. Nachhaltiges Bauen ist erheblich umfangreicher, als sich viele Interessenten das vorstellen. Im Vorfeld sind zahlreiche organisatorische Dinge zu klären und im Hintergrund laufen ungeahnt viele Maßnahmen ab und Koordinationen von großer Wichtigkeit.

Ein Hausbau beginnt schon weit vor dem ersten Spatenstich. Mit der Familienplanung, der Überprüfung der Finanzierung, der Grundstücksauswahl, der Prüfung der Bebaubarkeit, der Auswahl des richtigen Hauses und zum Beispiel mit dem optimalen Einpassen des Traumhauses in das ausgewählte Grundstück.

Hinzu kommen dann Verhandlungen mit Behörden, detaillierte Planung und Projektierung des Hauses mit allen individuellen Vorstellungen und Wünschen, Erstellung eines Bauablaufplans mit zeitlichen Vorgaben und Eingrenzungen, das Einholen von Kostenvoranschlägen und Angeboten, bis zum Einreichen des Bauantrages beim Bauamt.

Erst jetzt, nach erfolgter Baugenehmigung, beginnt die eigentliche Bauphase. Nun benötigen Sie einen zentralen Ansprechpartner, der täglich für Ihren Hausbau verantwortlich ist, sowohl vor Ort auf der Baustelle, als auch am Schreibtisch im Büro. Wir sorgen für eine termingerechte Koordination aller einzelnen Gewerke und betreuen Sie beim Hausbau von A bis Z.

Unser Ziel ist es, den gesamten Hausbau für Sie von Anfang an kalkulierbar zu machen und die gemeinsam gesteckten Ziele bezüglich Bauzeit, Bausumme und Qualität zu 100 Prozent einzuhalten.

Wir planen, projektieren und bauen zusammen mit Ihnen Ihr individuelles und einzigartiges Traumhaus.

Unsere nachfolgende allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung soll Ihnen Anregungen und Lösungen vermitteln. Nehmen Sie sich Zeit, studieren Sie unsere Ausführungen. Diese allgemeine Beschreibung wird im Laufe der Beratungs- und Projektierungsphase detailliert an Ihre Wünsche angepasst.

Wir bauen individuell nach den Wünschen unserer Kunden.

Ihr ISD-Hausbau-Team

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung Neubau Einfamilienhäuser

Unsere Leistungsbeschreibung gibt Ihnen einen Überblick über die Ausführung aller im Zusammenhang mit Ihrem Hausbau stehenden Gewerke, über Ausführungsarten, Materialien, Qualitäten und vieles mehr. Hier steht für Sie nachvollziehbar und nachlesbar welche Leistungen im Hauspreis enthalten sind und welche Leistungen Sie zusätzlich beauftragen können.

Bei uns unterliegen sämtliche Planungs- und Handwerkerleistungen, alle Bauabschnitte und alle verwendeten Materialien einer ständigen Qualitätskontrolle. Das Wort Leistungsbeschreibung steht bei uns in erster Linie für eine handwerklich solide LEISTUNG, die wir für Sie erbringen.

Inhaltsverzeichnis

1 Planung, Projektierung, Versicherung, Bauleitung

- 1.1 Planung und Bauberatung
- 1.2 Bauunterlagen
- 1.3 Detailplanung / Ausführungsplanung
- 1.4 Versicherungen
- 1.5 Bauleitung
- 1.6 Eventuell notwendige nachbarschaftliche Zustimmungen

2 Rohbau

- 2.1 Einrichtung der Baustelle
- 2.2 Erdarbeiten
- 2.3 Fundamente und Fundamenterde
- 2.4 Beton-Bodenplatte
- 2.5 Drainage
- 2.6 Kanalanbindungen
- 2.7 Keller
- 2.8 Geschossdecken

2.9 Mauerwerk

2.10 Balkone, Terrassen, Hauseingang

2.11 Schornsteine

3 Zimmererarbeiten und Dachdeckerarbeiten

3.1 Dachstuhl

3.2 Dachdeckung

4 Heizungs- und Sanitärinstallation

4.1 Heizungsinstallation

4.2 Sanitärinstallation

4.3 Abwasserinstallation

5 Fenster, Fenstertüren, Rollläden

5.1 Fenster und Fenstertüren

5.2 Haustüren

5.3 Dachflächenfenster

5.4 Kellerfenster

5.5 Rollläden

5.6 Fensterbänke

6 Elektroinstallation

6.1 Allgemein

6.2 Ausstattungsgrad

7 Innenputz und Estricharbeiten

7.1 Innenputz

7.2 Estrich

8 Innentüren

8.1 Wohnraamtüren

8.2 Kellertüren

9 Fliesenarbeiten

9.1 Wandfliesen

9.2 Bodenfliesen

10 Bodenbeläge

11 Tapezier-, Maler- und Lackierarbeiten

11.1 Tapezieren und Malerarbeiten

11.2 Lackierarbeiten

12 Trockenbau und Innenausbau

12.1 Trockenbau

12.2 Innenausbau

13 Treppen

14 Fassadenarbeiten

15 Eigenleistungen

16 Hausübergabe

17 Ausbaufähiges Dachgeschoss

18 Garage und Carport

19 Besonderheiten bei einem Doppelhaus

20 Sonstiges

20.1 Rauchmelder

20.2 Witterung

20.3 Zusatzleistungen

20.4 Vorbehalt

20.5 Gewährleistung und Bauzeit

21 Zahlungsplan

21.1 Zahlungsplan

21.2 Gutschriften

1 Planung, Projektierung, Versicherung, Bauleitung

1.1 Planung und Bauberatung

Nach Ihren Vorgaben und Wünschen erstellen wir Ihnen ein Kostenangebot für Ihr Traumhaus. Wir beraten Sie über die baulichen Möglichkeiten, über die Gesamtkosten, über eventuelle Eigenleistungen und sind auch bei der Grundstücksauswahl behilflich.

1.2 Bauunterlagen

Wir fertigen für Sie die nötigen Bauvorlagen für das Genehmigungsverfahren, mit den dafür erforderlichen Zeichnungen und Plänen. Wir erstellen dazu die Wohn- und Nutzflächenberechnungen, die Berechnungen des umbauten Raumes und die technischen Angaben der Feuerungsanlagen in den benötigten Ausfertigungen.

1.3 Detailplanung / Ausführungsplanung

Nach Ihren Wünschen und Vorstellungen erstellen wir alle ausführlichen Ausführungspläne, Detailzeichnungen und Schnittzeichnungen mit sämtlichen Konstruktions- und Maßangaben, den Entwässerungsplan, den Wärmeschutznachweis sowie alle erforderlichen statischen Berechnungen und Nachweise.

1.4 Versicherungen

Haftpflichtversicherung: Unser Unternehmen verfügt über eine leistungsfähige Betriebs- bzw. Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen für Sach- und Personenschäden.

Versicherungen: Der Bauherr / AG schließt rechtzeitig eine Bauherrenhaftpflichtversicherung, eine Feuer-Rohbau-Versicherung für die Bauphase und eine Bauleistungsversicherung (zur Risikoabdeckung für unvorhersehbar eintretende Schäden am Bauwerk) ab und übergibt die Kopien der Policen dem AN vor Baubeginn.

Beim ISD-Haus-Schutzbrief (nicht in allen Haustypen enthalten) sind alle nötigen Versicherungen (eine Feuer-Rohbau-Versicherung, eine Wohngebäudeversicherung, eine Bauherren-Haftpflichtversicherung und eine Bauleistungsversicherung) sowie weitere Leistungen für die Bauherren kostenfrei im Hauspreis enthalten.



1.5 Bauleitung

Alle in unserem Auftragsumfang enthaltenen Leistungen am Hausbau werden unter Berücksichtigung der gültigen Normen und Vorschriften durch uns überwacht.

1.6 Eventuell notwendige nachbarschaftliche Zustimmungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, Lagepläne, Flurkarte usw. werden durch den Auftraggeber eingeholt, siehe dazu auch Pos. 15: Eigenleistungen.

2 Rohbau

2.1 Einrichtung der Baustelle

Die Baustelleneinrichtung beinhaltet das Aufstellen des Schnurgerüstes, das Bereitstellen der benötigten Geräte und Maschinen, das Aufstellen benötigter Hilfsgerüste, die Bereitstellung eines Baustellen-WC und gegebenenfalls benötigter Unterkünfte.

Alle Kosten für Baustrom und Bauwasser sind im Festpreis enthalten.

2.2 Erdarbeiten

Der vereinbarte Festpreis beinhaltet den Abtrag von bis zu 30 cm Mutterboden auf straßenbündigem, ebenen Terrain (bis 2 % Steigung), mit Bodenklassen 3 bis 5, mit einer Tragfähigkeit von 150 kN/m². Bei einem Haus mit Keller ist der Kelleraushub nebst benötigtem Arbeitsraum entsprechend den Bauplänen im Festpreis enthalten.

Folgende Arbeiten werden ausgeführt: Aushub der Baugrube, Aushub der Fundamente, vorhandenen Mutterboden abtragen, Aushub von benötigten Rohrgräben, vorhandenen Aushub seitlich lagern und anschließend in die Arbeitsräume wieder verfüllen,

Da das Grundstück noch nicht ausreichend bekannt ist, können u.U. zusätzliche Erdarbeiten notwendig werden. Nach der Bekanntgabe des Baulandes können wir Ihnen folgende Leistungen separat anbieten bzw. in den Festpreis des Hauses mit einkalkulieren: Rohplanum des Geländes, überschüssigen Aushub abfahren und entsorgen, fehlendes Füllmaterial anfahren und einbringen, zusätzliche Arbeiten gegen Grundwasser, Oberflächenwasser u.a. Feuchtigkeit.

Sämtliche Erdarbeiten sind trotz gründlicher Verdichtung nachträglichen Setzungen unterworfen. Eine kostenlose Nachbesserung eventueller späterer Absenkungen in diesen Bereichen schließen wir hiermit aus.

2.3 Fundamente und Fundamenterder

Die Gründung des Hauses wird im Normalfall durch Streifenfundamente bzw. durch eine tragende Bodenplatte gewährleistet, aus Beton oder Stahlbeton entsprechend den statischen Berechnungen. Diesen Berechnungen wird ein normaler Baugrund mit einer angenommenen Bodenpressung von 25 N/cm² zugrunde gelegt.

Nicht tragfähiger Baugrund, wie zum Beispiel Schichtwasser, Grundwasser, zulässige Bodenpressung unter 25 N/cm², Hanglagen, extrem harte oder felsigen Untergründe und anderweitige Auflagen des Prüfstatikers bezüglich des Baugrundes können zu nicht im Festpreis enthaltenen Mehraufwendungen führen.

In die Fundamente bzw. Bodenplatte wird ein Fundamenterder als geschlossene Ringleitung, entsprechend den Richtlinien der Vereinigung Deutscher Elektrizitätswerke (VDEW), als Wertung eingebaut. Für spätere Anschlüsse werden zwei sogenannte Anschlussfahnen vorgesehen.

2.4 Beton-Bodenplatte

Vor dem Einbau der Bodenplatte wird eine kapillarbrechende Schottertragsschicht bzw. Filterkiesschicht mit einer darüberliegenden Sperrlage aus PE-Folie eingebracht.

Die Beton-Bodenplatte ist, wenn statisch nicht anders gefordert, ca. 120 mm bis 200 mm stark und konstruktiv bewehrt.

2.5 Drainage

Eine normale Drainage wird aus einer mit Filtervlies ummantelten Kunststoffleitung als Stangen- bzw. Rollenware im Arbeitsraumbereich der Baugrube als Ringleitung eingebaut. Sie besitzt einen Durchmesser von 100 mm, inklusive zwei Drainagespülschächte mit Abdeckung, Durchmesser 300 mm.

Der Punkt 2.5 ist nicht in jedem Hausangebot enthalten und muss gesondert vereinbart werden.

2.6 Kanalanbindungen

Alle erforderlichen Grundleitungen werden aus 100 bis 150 mm starken Kunststoffrohren unter der Beton-Bodenplatte verlegt. Unterhalb der Rückstauenebene muss eine Rückstauklappe in das Abwasserrohr eingebaut werden, welche jedoch nicht im Grundpreis des Hauses enthalten ist.

Die Anschluss- und Verlegearbeiten außerhalb der Baugrube / Bodenplatte bis an den Übergabeschacht der öffentlichen Kanalisation werden wir Ihnen gerne separat verpreisen und anbieten.

Innerhalb des Hauses werden alle Entwässerungsleitungen als Mischsystem verlegt. Die Leitungen der Dachentwässerung werden im Bereich der Baugrube / Bodenplatte des Hauses an die bauseits vorhandene öffentliche Anschlussleitung angeschlossen.

Sämtliche Sonderausstattungen wie zum Beispiel Hebeanlagen, Trennsysteme, Kontrollschächte usw. bieten wir Ihnen gerne als Mehrleistung gesondert an.

2.7 Keller

Die Kelleraußenwände werden aus dafür geeigneten Steinsorten (Proton, Kalksandstein o.ä) oder aus Stahlbeton (Betonfestigkeitsklasse C25/30) inklusive einer konstruktiven Bewehrung, in der statisch ausgeschriebenen Stärke hergestellt.

Der Keller erhält umlaufend einen Schutz gegen nicht drückendes Wasser, durch eine zweifache Sperrbeschichtung und einer Hohlkehle.

Auf dieser Abdichtung wird umlaufend eine Perimeterdämmung in der Stärke von 120 mm angebracht. Gegen eine aufsteigende Feuchtigkeit wird das Außenmauerwerk horizontal mit einer PVC-Folie oder Bitumenbahn abgedichtet.

Wird der Keller als Wohngeschoss genutzt sollten vor Baubeginn die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die unterschiedlichen Materialeigenschaften der einzelnen Materialien berücksichtigt werden. Hier sind die Eigenschaften der Wärmedämmung, die Speicherfähigkeit, eine mechanische Festigkeit, eine Langlebigkeit, der Sockelschutz, das Raumklima und weitere Faktoren maßgebend.

Ein Ziegelmauerwerk vereint die Vorzüge einer guten Wärmespeicherfähigkeit, einer guten Wärmedämmung, einer raumklimatisierenden Wirkung und eines guten Schallschutzes.

Eine Betonwand besitzt auch in schlanken Wandstärken eine sehr hohe Festigkeit und kann als sogenannte „weiße Wanne“ dauerhaft wasserdicht ausgeführt werden. Zum Beispiel als Beton-Fertigteilkeller.

Ein Porenbetonstein besitzt sehr gute Wärmedämmwerte.

Die Kellerinnenwände werden, wenn nicht anders vereinbart, aus Hochlochziegeln in den Wandstärken laut Ausführungszeichnungen erstellt. Gegen eine aufsteigende Feuchtigkeit wird das Innenmauerwerk horizontal mit einer PVC-Folie oder Bitumenbahn abgedichtet.

Ihre ganz persönlichen Wünsche und Anforderungen bezüglich der Ausführungen des Kellers stimmen wir in Einzelgesprächen gerne mit Ihnen ab.

2.8 Geschossdecken

Die einzelnen Geschossdecken werden aus werkmäßig vorgefertigten Elementen mit einem auf der Baustelle eingebrachten Überbeton hergestellt (Betonfestigkeitsklasse C25/30), die Stärke richtet sich nach den jeweiligen statischen Berechnungen. Die Fugen der Deckenunterseiten werden bei massiven Decken einmalig vorgespachtelt.

Die Decke zum Dachgeschoss (bei Bungalow-Varianten die einzige Decke) wird üblicherweise als statisch berechnete Holzbalkendecke mit einer unterseitigen Bekleidung aus Gipskartonplatten erstellt. Auf Wunsch kann auch hier eine massive Betondecke zum Einsatz kommen. Dazu und zu weiteren Varianten, wie zum Beispiel einer Decke mit sichtbaren Balken, unterbreiten wir Ihnen gerne unser Angebot.

Die Geschosshöhen (lichte Höhe zwischen Oberkante Rohfußboden und Unterkante Rohdecke) betragen üblicherweise: ca. 2,375 m im Keller / UG und ca. 2,57 m im Erdgeschoss, in den oberen Vollgeschossen und im Dachgeschoss außerhalb der Dachschrägen. Die Höhe vom DREMPSEL / Kniestock richtet sich nach den aktuellen Ausführungszeichnungen.

Bei bestimmten Deckenverkleidungen bzw. Unterkonstruktionen kann eine Erweiterung der Raumhöhen erforderlich bzw. empfehlenswert sein.

2.9 Mauerwerk

Die Wände im Erdgeschoss und den darüber liegenden Geschossen werden, wenn nicht anders vereinbart, aus Hochlochziegeln / Porotonziegeln in den Wandstärken laut Ausführungszeichnungen erstellt. Üblicherweise besteht das Außenmauerwerk aus 24 cm Ziegelmauerwerk mit 12 cm WDVS-Fassade aus Styropor. Alternativ bieten wir Ihnen zum selben Preis die Außenwände einschalig und homogen mit 36,5 cm starken Ziegelsteinen, als hochwärmedämmendes Mauerwerk an. Die Verarbeitung erfolgt hier im Dünnbettverfahren geklebt, wodurch eine geringe Lagerfuge von ca. nur 1 mm erreicht wird. Das garantiert weniger Baufeuchtigkeit und optimale Wärmedämmwerte. Gegen eine aufsteigende Feuchtigkeit wird das Außenmauerwerk horizontal mit einer PVC-Folie oder Bitumenbahn abgedichtet.

Die massiven Wände sind langlebig und wertbeständig! Bei einer abweichend gewünschten Ausführung in Holzständerbauweise / Holztafelbauweise entnehmen Sie den Wandaufbau bitte Ihrem individuellen Angebot.

2.10 Balkone, Terrassen, Hauseingang

Sind in Ihrem Hauspreis Balkone, Terrassen oder Hauseingangspodeste vorhanden, werden diese in der jeweils beschriebenen Ausführungsart erstellt.

Massivbalkone auf Erkern oder auskragende Massivbalkone werden zusammen mit dem Geschossdecken als Rohbetonplatte betoniert und erhalten danach

eine Abdichtung und einen Belag aus Betonplatten, Materialwert bis max. 20,- € / m² Brutto-Listenpreis. Auskragende Balkone werden durch einen sogenannten Isokorb thermisch vom Haus getrennt.

Eine Terrasse ist bei normalem Bauumfeld, ohne Hang, Gefälle oder sonstigen widrigen Einflüssen im Baugrund, im Hauspreis enthalten. Die Größe entnehmen Sie bitte den jeweiligen Ausführungszeichnungen. Die Gründung der Terrasse erfolgt mit einer Schottertragschicht / Frostschuttschicht. Umlaufend werden graue Betonrandborde gesetzt. Die Verlegung von Beton-Rechteckpflastersteinen, grau, erfolgt auf einem sogenannten Pflasterbett. Die Fugen werden anschließend mit Fugensand verfüllt / eingefegt.

Für anderweitige Ausführungen wie z.B. geflieste Terrassen, Holzterrassen usw. unterbreiten wir Ihnen gerne unser separates Angebot.

Besitzt Ihr gewählter Haustyp ein separates Hauseingangspodest, wird dieses in gleicher Weise wie die Terrasse ausgeführt.

2.11 Schornsteine

Benötigt die im Angebot enthaltene Heizungsanlage einen Schornstein, so wird dieser in mehrschaliger Ausführung aus Formsteinen hergestellt bzw. als einzügiger Luft-Abgas-Schornstein (Innenrohr mit Mantelstein) eingebaut. Sämtliche erforderlichen Anschlüsse, Formstücke, Revisionsöffnungen, Reinigungsöffnungen und ein Kondensatablauf sind im Festpreis enthalten. Der Schornstein wird durch das Dach geführt und erhält außerhalb des Daches eine Abdeckung und eine Verkleidung aus Holzschalung mit Schindeln bzw. Holzfaserplatten.

Befindet sich die Heizung im DG, Dach bzw. Dachspitz, wird anstelle eines Schornsteins ein entsprechendes Luft-Abgas-System direkt über das Dach ausgeführt.

Einen zusätzlich gewünschten Kaminschornstein oder einen Schornstein für Festbrennstoffe werden wir Ihnen gerne gesondert anbieten.

3 Zimmererarbeiten und Dachdeckerarbeiten

3.1 Dachstuhl

Die Dachkonstruktion wird aus Nadelholz / Bauholz, getrocknet, Schnittklasse A/B, Güteklasse S10 im zimmermannsmäßigen Abbund nach den jeweiligen statischen Vorgaben ausgeführt.

Auf die Dachkonstruktion wird eine atmungsaktive und diffusionsoffene Unterspannbahn mit darüber liegender Konterlattung und Dachlattung aufgebracht.

Sichtbare Dachüberstände erhalten gehobelte Sparrenköpfe und Pfettenköpfe mit oberseitiger Sichtschalung aus gehobelten Profilbrettern. Die Dachüberstände betragen am Giebel ca. 30 cm und an der Traufe ca. 50 cm.

Taufseitig wird zwischen den Sparren ausgemauert bzw. werden Stellbretter montiert und in Farbe des Dachüberstands gestrichen.

Die notwendige Hinterlüftung der Dachfläche wird durch ein in Traufbereich montiertes Kunststoff-Lüftungsband gewährleistet.

Eventuell im Hauspreis enthaltene Gauben oder Dachquerbauten (siehe in den Bauzeichnungen) werden massiv gemauert bzw. als Holzkonstruktion ausgeführt und mit einer Unterkonstruktion aus Holzschalung und Schieferplatten bzw. Faserzementplatten verkleidet.

Ein nicht zum Ausbau vorgesehenes Dachgeschoss / Dachspitz wird mit einer zulässigen Belastbarkeit von 1,0 kN/m² erstellt. In die Decke zum Dachgeschoss wird eine wärmedämmte Bodeneinschubtreppe montiert, sowie ein Laufbelag aus Holz zwischen Bodentreppe und Dachfenster / Aussteiger.

3.2 Dachdeckung

Als Dacheindichtung bekommen Sie einen hochwertigen Betondachstein eines führenden Herstellers, wie zum Beispiel Braas, Monier Eternit, Nelskamp o.ä., mit einer Herstellergarantie von 30 Jahren.

Hier können Sie unter diversen Standardformen und vielen Basisfarben wählen. Für Tonsteine, Sonderformen, Sonderfarben, Dacheindeckung aus Blech, Dachbegrünungen usw. unterbreiten wir Ihnen gerne ein separates Angebot. Achten Sie hierbei bitte auf die Vorschriften im Bebauungsplan.

Im Preis enthalten sind sämtliche erforderlichen Zubehörteile, wie zum Beispiel Firststeine, Ortgangsteine, Lüftersteine, Antennensteine, Laufroste und einiges mehr.

Alternativ zum Ziegeldach kann je nach Haustyp auch jede andere Dachform ermöglicht werden, wie zum Beispiel ein Pultdach oder Flachdach. Hier erfolgt die Abdichtung üblicherweise 3-lagig, mit Bitumenschweißbahnen.

Bedingt durch Vorschriften aus dem örtlichen Baurecht kann eine abweichende Dachneigung als in der allgemeinen Typenplanung vorgesehen, erforderlich werden und ggf. Mehrkosten verursachen.

Die Dachentwässerung (Regenrinnen und Fallrohre) und gegebenenfalls alle weiteren notwendigen Bleche am Dach werden aus Zinkblech geliefert und montiert. Um Ihnen eine größtmögliche Sicherheit zu bieten, bekommen Sie zwischen der Unterspannbahn und der Dachrinne ein gekantetes Zink-Einlaufblech montiert. Dieses ist aus Kostengründen heutzutage bei vielen Hausbauunternehmen leider nicht mehr im Standardpreis enthalten, bei uns bekommen Sie dieses selbstverständlich ohne Aufpreis.

Im Erdbereich wird das Regenfallrohr an ein (bauseits vorhandenes) Kanalisationsrohr aus Kunststoff angeschlossen.

4 Heizungs- und Sanitärinstallation

4.1 Heizungsinstallation

Ihr Traumhaus besitzt eine moderne, umweltfreundliche, wirtschaftliche und sparsame Heizungsanlage, gebaut nach den neuesten gültigen DIN-Richtlinien, dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV). Alle nötigen Sicherheitseinrichtungen und Regelungen sind dabei im Hauspreis enthalten.

Falls nicht abweichend vereinbart, erhalten Sie ein energieeffizientes wandhängendes Brennwertgerät mit einem dazugehörigen hochwertigen Luft-Abgas-System und einer witterungsgeführten Regelung. Fabrikat: Stiebel-Eltron, Wolf, Viessmann, Vaillant, Buderus oder ähnlich. Wird die Heizzentrale im Dachgeschoss / Dachspitz montiert, erfolgt die Abgasführung direkt über das Dach, der Schornstein entfällt in diesem Fall.

Eine so genannte modulierende Arbeitsweise bedeutet eine ständige Anpassung an die benötigte Heizleistung und den momentanen Energiebedarf und garantiert Ihnen dadurch eine umweltschonende und energieeffiziente Verbrennung. Eine elektronische Speicherregelung mit einer entsprechenden Vorrangschaltung für das Brauchwasser ist ebenfalls im Preis enthalten.

In einer entsprechenden Anzahl nach Heizlastberechnung / Wärmebedarfsberechnung werden in jedem Wohnraum leistungsfähige, gefällige, weiße Ventilheizkörper montiert. Jeder Heizkörper erhält ein Thermostatventil mit Frostsicherung, seitliche Blenden und eine obere Gitterabdeckung.

Im Keller, in Fluren, Treppenhäusern, Abstellräumen und im HAR sind standardmäßig keine Heizkörper vorgesehen. Alle Heizungsleitungen werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aus korrosionsgeschützten Kupfer-, Kunststoff- oder Verbundrohr eingebaut und fachgerecht isoliert. So haben z.B. die Kunststoffrohre eine Sauerstoffsperrschicht und eine zusätzliche Veredelung und Beschichtung. Dadurch ergibt sich ein kompakter Schutz gegen mechanische Beschädigungen, gegen äußere Einwirkungen wie u.a. Feuchtigkeit, sowie eine hohe Widerstandsfähigkeit gegen Verformungen durch punktuelle mechanische Belastungen. Der Schichtenaufbau der Rohre verhindert einen Sauerstoffaustausch, damit wird eine lange Lebensdauer gewährleistet.

Eigentümer von Neubauten mit einer Nutzfläche von mehr als 50 m² sind verpflichtet, den Wärme- (oder Kälte-) Energiebedarf im nach verwandter Energieart unterschiedlichen Umfang aus erneuerbaren Energien zu decken (Nutzungspflicht nach § 3 Abs. 1 EEWärmeG). Um diese gesetzliche Auflage zu erfüllen, wird im Hauspreis enthalten eine solarthermische Anlage für

die Warmwasseraufbereitung in entsprechender Größe eingebaut. Damit wird mindestens der gesetzlich geforderte Anteil des Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt.

Bei einer Verwendung anderer erneuerbare Energiequellen, wie zum Beispiel Erdwärme, Solarkollektoren, BHKW, Biogas, Holzpellets, Scheitholz oder anderen, entfällt gleichzeitig der Einbau dieser solarthermischen Anlage.

Im Hauspreis enthalten ist die gesamte Gasinstallation / Gasleitung vom Gas-Hauptabsperrhahn und dem Heizgerät. Der Gas-Hausanschluss wird vom städtischen Energieversorger ausgeführt und ist vom Hauseigentümer / Bauherren direkt an diesen zu bezahlen.

Kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung, eventuell in Verbindung mit einer Wärmepumpe, (gegen Aufpreis), erhält jeder Raum ein eigenes Unterputz-Thermostat und ist damit jederzeit bequem separat regelbar.

4.2 Sanitärinstallation

Sie erhalten von uns die gesamte Wasserinstallation ab dem Hauptabsperrventil im HAR und die gesamte Abwasserinstallation vom Haus bis zum Uponalschacht / Abwasserübergabeschacht des städtischen Energieversorgers. Der Wasser-Hausanschluss vom öffentlichen Netz bis einschließlich zum Hauptabsperrventil und der Abwasseranschluss einschließlich Uponalschacht / Abwasserübergabeschacht werden von städtischen Energieversorgern ausgeführt und sind vom Hauseigentümer / Bauherren direkt an diesen zu bezahlen.

Alle Warm- und Kaltwasserrohre werden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aus korrosionsgeschützten Kupfer-, Kunststoff- oder Verbundrohr eingebaut und fachgerecht isoliert. Unsere Leistung beginnt nach der Wasseruhr mit einem Wasser-Feinfilter und einem Druckminderer. Diese Komponenten reduzieren die Verschmutzung des Wassers und damit auch der Rohrleitungen und mindern eventuelle Fließgeräusche deutlich.

In den Wohnräumen werden sämtliche Leitungen (wenn möglich) unter Putz verlegt, in Kellerräumen erfolgt die Verlegung sichtbar auf der Wand bzw. an der Decke. Im Bereich des HAR wird im Außenbereich ein frostsicherer Zapfhahn mit automatischer Entleerung installiert.

Alle Sanitärobjekte, Armaturen und Accessoires sind von führenden Herstellern produzierte Markenprodukte des Installateur-Fachgroßhandels, wie zum Beispiel Hempelmann, Gornig, Wullbrandt & Seele, Wiedemann, HANO oder ähnlichen.

Diese formschönen Qualitätsprodukte werden in der Sanitärfarbe weiß eingebaut, die Armaturen und Accessoires sind verchromt.

Badezimmer:

Im Badezimmer wird eine formschöne Porzellan-Waschtisanlage, ca. 60 – 65 cm breit halbrund oder auf Wunsch auch ca. 60 x 48 cm eckig, komplett mit Einhebel-Mischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur eingebaut.

Eine pflegeleichte Körperformbadewanne aus Acryl oder im emailliertem Stahlblech, ca. 170 x 75 cm, mit einem passenden Polystyrolschaum-Wannen-träger, einem Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischer als Wandaufputzarmatur mit Handbrause, Flexschlauch und Wandhalterung.

Weiterhin eine Duschwanne aus Acryl oder im emailliertem Stahlblech, in der Größe ca. 75 x 90 x 6,5 cm, 80 x 80 x 6,5 cm oder 90 x 90 x 6,5 cm, mit einem passenden Polystyrolschaum-Wannenträger, einem Brause-Einhebelmischer als Wandaufputzarmatur mit Handbrause, Flexschlauch und einer ca. 80 – 90 cm langen Wandstange.

Ein wandhängendes Keramik-Tiefspül-WC, mit einem Unterputz-Spülkasten und Kunststoffstuhl und -deckel. Ausgestattet mit einer Wasserspartaste sorgen Sie damit für eine umweltbewusste und wassersparende Benutzung.

Gästetoilette:

Im Gäste-WC wird ein formschöner Porzellan-Waschtisch, ca. 45 – 55 cm breit halbrund oder auf Wunsch auch ca. 45 x 35 cm eckig, komplett mit Einhebel-Mischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur eingebaut.

Weiterhin ein wandhängendes Keramik-Tiefspül-WC, mit einem Unterputz-Spülkasten und Kunststoffstuhl und -deckel. Ausgestattet mit einer Wasserspartaste sorgen Sie damit für eine umweltbewusste und wassersparende Benutzung.

Küche:

Die Küche erhält einen Anschluss an das Abwasser, einen Warm- und Kaltwasseranschluss mit verchromten Eckventilen, sowie einen Kaltwasseranschluss für den Geschirrspüler (je nach Gegebenheit auch mit Kombi-Eckventil).

Lieferung und Montage von Spülen, Küchenteilen, Wanddurchführungen, Mischbatterien usw. sind nicht im Hauspreis enthalten, können jedoch in einem separaten Angebot gerne angeboten werden.

Sonstiges – Heizung/Sanitär:

Im Bereich der Heizung wird ein Kaltwasser-Anschluss zum Füllen der Heizungsanlage installiert.

Ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser-Zapfhahn und Unterputz-Geruchsverschluss ist im Hauspreis enthalten und kann wahlweise im Bad, in der Küche, im HAR, im Keller oder auch im Gäste-WC eingebaut werden.

In unseren Häusern werden hochwertige Qualitätsprodukte bekannter Marken eingebaut, wie zum Beispiel Bette, Kaldewei, Hoesch, Hoppe, Ideal-Standard, Grohe Dal, Grohe, Duravit, Geberit, CONEL, Vigour, Kermi oder gleichwertige Produkte.

Grundsätzlich sind wir in der Lage, Ihnen sämtliche Sonderwünsche, wie zum Beispiel besondere Design-Linien, Tellerduschen oder Regenbrausen, einen Whirlpool, exklusive Duschtrennungen, Versiegelungen mit Lotus-Effekt, eine zusätzliche Dusche im Gäste-WC (sofern nicht bereits im Hauspreis / in den Ausführungszeichnungen enthalten), Bidet- und Urinalanlagen und vieles mehr zu erfüllen. Nach einer individuellen Bemusterung beim Sanitärgrößhandel unterbreiten wir Ihnen dazu gerne unser Angebot.

Für alternative Heizungsanlagen (Öl, Flüssiggas, Pellets, Erdwärme, o.ä.), eine Umluftanlage mit Wärmerückgewinnung, Geräte zur Wasserbehandlung, Fußbodenheizung, Sauna usw. unterbreiten wir Ihnen gerne unser separates Angebot.

4.3 Abwasserinstallation

Sie erhalten von uns die gesamte Schmutzwasserinstallation vom Haus bis zum Uponalschacht / Abwasserübergabeschacht des städtischen Energieversorgers. Der Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Kanalnetz einschließlich Uponalschacht / Abwasserübergabeschacht werden von städtischen Energieversorgern ausgeführt und sind vom Hauseigentümer / Bauherren direkt an diesen zu bezahlen.

Die Schmutzwasserleitungen und die Entlüftungen der Schmutzwasserleitungen werden aus hochwertigen, hitzebeständigen und gütegeprüften Kunststoffrohren eingebaut, inklusive einer Körperschall- bzw. Schmutzwasserisolierung.

Bei einem Haus ohne Keller werden die Schmutzwasserleitungen in bzw. unter der Betonbodenplatte verlegt. Bei einem Haus mit Keller werden diese Leitungen unterhalb der Kellerdecke bis zur Kelleraußenwand geführt. In einem Wohnkeller ist individuell zu prüfen, welche Verlegetiefe der öffentliche Straßenkanal zulässt, unter Umständen muss hier eine Kleinhebeanlage installiert werden. Diese ist im Hauspreis nicht enthalten, hierfür unterbreiten wir Ihnen gerne unser zusätzliches Angebot.

Die vorgeschriebene Entlüftung erfolgt mittels eines dafür vorgesehenen Dachsteins über das Dach des Hauses.

Rohre der Regenentwässerung werden nicht an die Schmutzwasserleitungen mit angeschlossen.

5 Fenster, Fenstertüren, Rollläden

5.1 Fenster und Fenstertüren

Egal ob Kunststoff, Holz, Aluminium oder eine Kombination dieser Varianten, wir verarbeiten für Sie ausschließlich ausgesuchte Qualitäts- und Markenprodukte führender Hersteller, wie zum Beispiel VEKA, Heroal, Würth, Hoppe, Winkhaus usw.

Wenn nicht gesondert abweichend vereinbart, erhalten Sie die Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, in der Farbe weiß, mit verdeckten Einhand-Beschlägen, doppelten umlaufenden Dichtungen, einer Wärmeschutzverglasung $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ und einem flächenversetzten Mehrkammer-Wärmeschutzprofil. Der Einbau sämtlicher Elemente erfolgt grundsätzlich winddicht nach den jeweils neuesten RAL-Richtlinien.

Mindestens ein Flügel pro Fenster wird mit einer Dreh-Kipp-Funktion geliefert und montiert. Bei größeren Fenstern, Schiebeelementen o.ä. können feststehende / festverglaste Fenster zum Einsatz kommen, diese sind unter anderem in den Ausführungszeichnungen zu erkennen.

Die Griffoliven werden in weiß oder Silber-Metall montiert. Viele weitere Farben und Formen erhalten Sie auf Wunsch mit separatem Angebot. Im WC können Sie das Fenster wahlweise und ohne Aufpreis in Klarglas oder in Ornamentglas (nach unseren Vorlagemustern) erhalten.

Balkontüren und Terrassentüren werden in gleicher Qualität wie die vorbeschriebenen Fenster geliefert und montiert. Sie werden mit Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt (siehe Ausführungszeichnungen).

Gern unterbreiten wir Ihnen auch separate Angebote über eine hochwertige 3-Scheiben-Verglasung ($U_g = 0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$), Rollläden, Klappläden, Insektenschutz, Sichtschutz, Schallschutz, besonderen zusätzlichen Einbruchsschutz und über sonstiges reichhaltiges Zubehör.

5.2 Haustüren

ISD-Häuser werden entsprechend den Ausführungszeichnungen mit optisch ansprechenden und technisch hochwertigen Haustüranlagen ausgestattet.

Kunststoff weiß, mit verzinkter Stahlarmierung, hochfeste Eckverbindungen für dauerhafte Stabilität. Glasfüllung als Klarglas-Verglasung mit einem U_g -Wert von $1,1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. Dreiseitig umlaufende Falzdichtungen, 5-fach-Verriegelung, PZ-Sicherheitsschloss mit 3 Schlüsseln, innen: Klinke, außen: Stoßgriff.

Je nach Hausart, Planung und individuellen Angebot gegebenenfalls mit feststehenden Seitenteil. Im Hauspreis sind aus unserer Musterauswahl Haustüren

ohne Seitenteil bis 2.600,- Euro bzw. Haustüren mit Seitenteil bis 3.600,- Euro brutto inklusive Einbau enthalten.

Während der Bauphase kann aus Sicherheitsgründen eine Bau-Türfüllung montiert werden.

5.3 Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster erhalten Sie je nach Dachform und Haustyp als hochwertige, wärmegeämmte Klapp-Schwing-Fenster, wie zum Beispiel Velux, Braas, Roto, Kureda oder ähnliche. Material: Kunststofffenster bzw. Holzfenster mit Kunststoffummantelung. Farbe: weiß.

Es werden Fenster mit einem Uw-Wert von mind. 1,3 W/m² K verwendet. Die Anzahl der Dachfenster entnehmen Sie bitte den jeweiligen Ausführungszeichnungen.

Innen werden die Dachfenster durch den Dachgeschossausbau an Decke und Dachschrägen mit Trockenbau bzw. mit einer Futterverkleidung eingearbeitet. Die Außenverkleidung erfolgt mit einem zum Dachfenster gehörenden Eindeckrahmen.

Auf Wunsch können zu jedem Dachfenster außenliegende elektrische Rollläden, Verdunklungsrollos innenliegende Jalousien, und vieles mehr bestellt werden. Zu weiteren Größen, Farben, Sorten und Zubehörteilen unterbreiten wir Ihnen gerne unsere Angebote.

5.4 Kellerfenster

Sollten Sie ein Haus mit Keller bestellt haben, so bekommen Sie standardmäßig auch hier die Kellerfenster in hochwertiger Wohnqualität, gemäß der Beschreibung der übrigen Fenster unter Punkt 5.1. Die Größen richten sich dabei nach den aktuellen Ausführungszeichnungen.

Gemäß der örtlichen Erfordernisse erhalten die Kellerfenster entsprechende Lichtschächte aus weißem Kunststoff. Die Anzahl wird in Ihrem speziellen Hausangebot genau beziffert.

5.5 Rollläden

Im Standard-Haus-Angebot sind keine Rollläden enthalten. Diese können jedoch gegen einen geringen Aufpreis dazu bestellt werden. Lieferbar sind zahlreiche unterschiedliche Ausführungen (Kunststoff und Aluminium, elektrisch und Gurtwickler) und Farben.

Zu Ihren ganz individuellen Ansprüchen und Vorstellungen wie zum Beispiel Verschattungen, Jalousieanlagen, Markisen, Wintergärten usw. beraten wir Sie gern.

5.6 Fensterbänke

Passend zu den Fenstern liefern wir Ihnen die Außenfensterbänke als Aluminiumbank, eloxiert oder weiß beschichtet, mit dem passenden Seitenteilen für Putzfassaden oder WDVS-Fassaden. Fenstertüren erhalten eine spezielle Austrittsstufe, alufarben eloxiert, mit Längsrillen als Rutschhämmerung.

Die Innenfensterbänke werden von uns für Sie in hochwertigem Kunst- oder Naturstein geliefert und montiert. Nach unseren Vorlagenmustern können Sie zwischen mehreren Arten aus Granit, Marmor, Werkstein o.ä. wählen.

Die Fensterbänke sind ca. 20 mm stark und werden mit einem Überstand von ca. 20 bis 40 mm über den Innenwandputz eingebaut.

Zu Natursteinbänken im Außenbereich und vielen weiteren Extras beraten wir Sie gern.

6 Elektroinstallation

6.1 Allgemein

Unsere Elektroinstallation beginnt ab der Hausanschlussicherung des Energieversorgers im Haus. Sämtliche Elektroinstallationen werden von uns nach den gültigen VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt. Befinden sich die Hausanschlussicherungen in einer Anschlusssäule auf dem Grundstück, so ist die Lieferung und Montage der Anschlusssäule sowie die Verlegung eines Erdkabels von der Anschlusssäule bis ins Haus vom Bauherren an den Auftragnehmer separat zu bezahlen. Wir unterbreiten Ihnen dazu gerne unser Angebot.

Zur Elektroanlage gehört unter anderem ein genügend großer Zählerschrank (auf Putz) mit den erforderlichen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Die einzelnen Stromkreise werden durch moderne Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter abgesichert.

Als weitere Schutzmaßnahme wird in Verbindung mit dem Fundamenterde ein Potentialausgleich hergestellt.

In sämtlichen Wohnräumen erfolgt die Verlegung der Elektroleitungen unter Putz, im Wandbereich des Kellergeschosses erfolgt (wenn nicht abweichend vereinbart) eine Aufputz-Installation.

Entsprechend unserer Muster werden optisch ansprechende Flächenschalter und dazu passende Steckdosen eingebaut, in den Farben alpinweiß / cremeweiß oder weiß. Fabrikat: zum Beispiel Busch-Jaeger, Serie Reflex oder Merten, Serie M-Smart.

Die Anordnung der Schalter, Steckdosen, Wand- und Decken auslässe in den jeweiligen Räumen werden durch Sie und den Elektriker gemeinsam festgelegt. Die Lieferung und Montage von Leuchtmitteln, Lampen, Fassungen usw. sind nicht im Hauspreis enthalten.

6.2 Ausstattungsgrad

(kann je nach Raumgröße, Anzahl der Türen und Haustyp abweichen)

Hauseingang / Windfang:

1 Außenbrennstelle mit einer von innen schaltbaren Ausschaltung

1 Klingel an der Haustür mit Summer bzw. Gong im Flur

Flur:

1 Relais-, Kreuz- oder Sternschaltung mit max. 4 Schaltstellen

1 bis 2 Deckenauslässe

1 Steckdose

Geschosstreppe:

1 Deckenauslass

1 Relais-, Kreuz- oder Sternschaltung mit max. 2 Schaltstellen

Wohnzimmer:

2 Ausschaltungen

2 Decken- oder Wandauslässe

3 Doppelsteckdosen

1 Steckdose unter Schalter

1 Antennendose mit Antennenkabel

Esszimmer:

1 Ausschaltung bzw. Wechselschaltung

1 Decken- oder Wandauslass

1 Steckdose unter Schalter

2 Doppelsteckdosen

Küche:

- 1 Ausschaltung bzw. Wechselschaltung
- 1 Decken- oder Wandauslass
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Mikrowelle o.ä. Gerät
- 1 Herdanschlussdose

Bad:

- 1 Serienschaltung
- 1 Deckenauslass
- 2 Wandauslässe
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Wannen- und Duscherdung

Gästetoilette:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose

Kinderzimmer:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Antennendose

Schlafzimmer:

- 1 Ausschaltung oder Kreuzschaltung
- 1 Deckenauslass

2 Doppelsteckdosen
1 Steckdose unter Schalter
1 Antennendose

Gästezimmer:

1 Ausschaltung oder Kreuzschaltung
1 Deckenauslass
2 Doppelsteckdosen
1 Steckdose unter Schalter
1 Antennendose

HAR:

1 Ausschaltung
1 Deckenauslass
1 elektrischer Anschluss für Heizung
1 elektrischer Anschluss für Umwälzpumpe
1 Doppelsteckdose

HWR:

1 Ausschaltung
1 Deckenauslass
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose unter Schalter

Sonstige Räume:

1 Ausschaltung
1 Deckenauslass
2 Steckdosen
1 Steckdose unter Schalter

Terrasse:

- 1 Ausschaltung im Haus
- 2 Wandauslässe
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

Balkon:

- 1 Ausschaltung im Haus
- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose (von innen schaltbar)

Garage (wenn im Hauspreis enthalten):

- 1 Ausschaltung oder Wechselschaltung
- 1 Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose bzw. Abzweigdose für elektrisches Garagentor

Kellerräume:

- 1 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Steckdose unter Schalter

Im gesamten Haus werden insgesamt 2 Telefondosen inklusive Telefonkabel installiert. Beim Einbauort dieser Dosen hat der Bauherr freie Wahl.

Für weitere Zusatzausstattungen wie zum Beispiel Sprechanlage, Videosprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung, BUS-Installation, für andere Schalterprogramme und eine erweiterte Ausstattung unterbreiten wir Ihnen gerne unser Angebot.

7 Innenputz und Estricharbeiten

7.1 Innenputz

Sämtliche Mauerwerks-Innenwände erhalten einen einlagigen Gipsmaschinenputz, Putzstärke: ca. 10 – 15 mm, Qualitätsstufe Q2 geglättet. An den erforderlichen Ecken und Stellen werden Eck-, Putz- und Dehnfugenprofile eingebaut.

Nicht als Wohnraum ausgebaute Dachräume und glatte Betonwände (z.B. weiße Wanne) bleiben unverputzt. Die Garageninnenwände erhalten einen Kalt-Zement-Putz, Oberfläche gefilzt.

7.2 Estrich

Sämtliche Wohnräume erhalten einen faserverstärkten Zement-Estrich auf einer Wärme- / Trittschalldämmung. Die Dämmstärken richten sich dabei nach der aktuell gültigen EnEV.

Der schwimmend verlegte Estrich gewährleistet einen sehr guten Schallschutz im gesamten Haus. In den Kellerräumen wird je nach Nutzungsart ein Verbundestrich bzw. ein Estrich auf einer Wärmedämmung eingebaut.

Den Gesamtfußbodenaufbau entnehmen Sie bitte den aktuellen Ausführungszeichnungen.

8 Innentüren

8.1 Wohnraumentüren

Alle laut Ausführungszeichnungen geplanten Innentüren werden als Röhrenspantüren mit einer strapazierfähige CPL-Beschichtung oder mit einem Echtholz furnier geliefert und montiert. Sie können zwischen weiß und mehreren Holzönen wählen.

Mit Holzumfassungszargen, an den Ecken auf Gehrung zusammengefügt, mit dreiseitig umlaufendem Dämpfungsprofil. Alle Türen besitzen ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel und eine formschöne Drückergarnitur.

Nach Wahl des Bauherren können 2 der Innentüren ohne Aufpreis einen Glasausschnitt erhalten. Glassorte: laut unserer Muster.

8.2 Kellertüren

Alle laut Ausführungszeichnungen geplanten Kellertüren werden als Röhrenspantüren mit einer Melaminharz-Kunststoff-Beschichtung geliefert und montiert.

Mit Holzumfassungszargen mit einer Melaminharz-Kunststoff-Beschichtung, an den Ecken auf Gehrung zusammengefügt, mit dreiseitig umlaufendem Dämpfungsprofil. Alle Türen besitzen ein Buntbartschloss mit einem Schlüssel und eine formschöne Drückergarnitur.

Die Tür zum HAR / Heizungsraum wird nach den örtlichen Bauvorschriften ausgeführt.

9 Fliesenarbeiten

Die Gestaltung und Auswahl der Wand- und Bodenfliesen bleibt den individuellen Vorstellungen und Wünschen der Bauherren vorbehalten. Unsere Großhändler beraten Sie gern zu den unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Material- und Farbsorten.

Das Einfliesen von Badewannen, Duschwannen und Rohrverkleidungen ist im Hauspreis enthalten. Bei größeren Fliesenformaten als angegeben, erfolgt eine Mehrpreisberechnung für einen erhöhten Verlegeaufwand.

Dauerelastische Fugen in den Fliesenbelägen, an den Rändern von Dusche, Wanne und anderen Sanitärgegenständen sind sogenannte Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.

9.1 Wandfliesen

Im Hauspreis enthalten ist das Liefern und Verlegen von Keramik-oder Steinzeugfliesen, sowie das Verfugen, elastische Eck-Versiegelungen, vorgeschriebene Abdichtungen unter den Fliesenbelägen und das Einarbeiten von Eckschienen und Dehnungsfugen.

Der Material-Verrechnungspreis beträgt 30,- € / m² brutto. Die Wandfliesen können in den Formaten von 15 × 15 bis 30 × 60 cm ausgewählt werden.

Küche: ein Fliesenspiegel von ca. 4 m² nach Küchenplan bzw. Vorgaben der Bauherren.

Bad: umlaufend bis auf 1,40 m Höhe, im Bereich der Dusche bis auf 2,50 m Höhe.

Gäste-WC: umlaufend bis auf 1,20 m Höhe, im Bereich der Dusche (falls enthalten) bis auf 2,50 m Höhe.

Dachschrägen erhalten keine Wandfliesen.

9.2 Bodenfliesen

Im Hauspreis enthalten ist das Liefern und Verlegen von Keramik-oder Steinzeugfliesen, sowie das Verfugen, elastische Eckversiegelungen, vorgeschriebene

Abdichtungen unter den Fliesenbelägen und das Einarbeiten von Eckschienen und Dehnungsfugen.

Der Material-Verrechnungspreis beträgt 30,- € / m² brutto. Die Bodenfliesen können in den Formaten von 15 × 15 bis 30 × 60 cm ausgewählt werden.

In den Räumen Küche, Bad, Gäste-WC und im unmittelbaren Eingangsbereich werden die Fußböden gefliest.

10 Bodenbeläge

Falls nicht gesondert vertraglich vereinbart, sind die Fußbodenbelagsarbeiten (Teppich, Laminat, Parkett o. ä.) in Eigenleistung durch den Bauherren zu erbringen. Diese Leistung beinhaltet die Materiallieferung und die Verarbeitung.

Anderenfalls gilt folgendes: In den Wohnräumen, in denen keine Fliesen verlegt werden, wird ein hochwertiger Teppichboden, PVC-Boden oder Laminatboden verlegt. Der Material-Verrechnungspreis beträgt 17,50 € / m² brutto. Unsere Großhändler beraten Sie gern zu den unterschiedlichen zur Verfügung stehenden Material- und Farbsorten.

Sämtliche verlegte Flächen erhalten die passenden Sockelleisten, Abschlusschienen und Übergangprofile.

11 Tapezier-, Maler- und Lackierarbeiten

11.1 Tapezieren und Malerarbeiten

Falls nicht gesondert vertraglich vereinbart, sind die Tapezier- und Malerarbeiten in Eigenleistung durch den Bauherren zu erbringen. Diese Leistung beinhaltet die Materiallieferung und die Verarbeitung.

Anderenfalls gilt folgendes: Alle Wände und Decken in den Wohnräumen werden mit einer Raufasertapete, mittlerer Körnung, tapeziert und erhalten anschließend einen deckenden Anstrich mit Dispersionsinnenfarbe. Farbe: weiß oder heller Farbton.

Gegen einen geringen Aufpreis führen wir für Sie an Wand- oder Deckenflächen gerne einen zusätzlichen Spachtel- und Schleifarbeitsgang aus und kleben anstatt der Raufasertapete ein Malervlies, welches anschließend mit einer Dispersionsinnenfarbe gestrichen wird. Damit erhalten Sie glatte Wand- und Deckenflächen, das Malervlies wirkt zusätzlich rissmindernd.

11.2 Lackierarbeiten

Falls nicht gesondert vertraglich vereinbart, sind die Lackierarbeiten in Eigenleistung durch den Bauherren zu erbringen. Diese Leistung beinhaltet die Materiallieferung und die Verarbeitung.

Anderenfalls gilt folgendes: Eventuell verbaute Metallzargen und Metalltürblätter (wie zum Beispiel die Feuerschutztür zum Heizungsraum), nicht verzinkte Geländer, Metallteile an Treppenkonstruktionen, sonstige Metallteile usw. erhalten eine sichere Rostschutzgrundierung und einen hochwertigen Farbanstrich in einer normalen Standardfarbe, Farbton nach Wahl des Bauherren.

12 Trockenbau und Innenausbau

12.1 Trockenbau

Ob ein kompletter fertiger Dachgeschossausbau in Ihrem Hauspreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte Ihrem speziellen Preisangebot.

Alle in den Ausführungszeichnungen angegebenen Trockenbauwände werden nach den neuesten DIN-Richtlinien erstellt. Sofern dort nicht anders angegeben sind diese aus Metallständerwerk, beidseitig doppelt mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten beplankt.

In den Decken und Dachschrägen des Dachgeschosses wird eine Isolierung aus Mineralfaser, nach den aktuellen Vorgaben der EnEV (mindestens jedoch 180 mm) eingebaut und zur Rauminnenseite vollflächig mit einer Dampfsperrbahn, einer Unterkonstruktion und einer Lage 12,5 cm starken Gipskartonplatten verkleidet. Die Dämmung wird dabei zwischen den Dachsparren bzw. Dachbalken verlegt.

Alle Trockenbauflächen werden in mehreren Arbeitsgängen tapezierfertig gespachtelt und geschliffen. Im Bad, Gäste-WC und anderen Feuchträumen werden imprägnierte (grüne) Gipskartonplatten eingebaut. In den Ecken erfolgt eine rissmindernde Versiegelung aus dauerelastischem überstreichbarem Acryl.

Alle Steigeleitungen und Leitungsquerungen werden mit einer einlagigen Verkleidung aus Trockenbauplatten überdeckt.

12.2 Innenausbau

Ein besonderer zusätzlicher Innenausbau ist im Hauspreis nicht enthalten. Werden weitere Innenausbauarbeiten wie zum Beispiel Einbauschränke, Einbauküchen, Einbaumöbel oder ähnliches gewünscht, unterbreiten wir Ihnen dazu gerne unser separates Angebot.

13 Treppen

Als Geschosstreppe wird eine formschöne, dekorative, offene Holzwangentreppe oder freitragende Holzstiege in massiver Qualität geliefert und eingebaut.

Merkmale: Trittstufen, riegelverleimt, Eiche oder Buche, mit Deckenrandverkleidung, endlackiert.

Die Treppe erhält ein dazu passendes Geländer mit Holzhandlauf, Holzpfosten, Geländerstäben aus Holz oder Metall und einem Brüstungsgeländer am Treppenauge.

Zum Kellergeschoss wird eine lackierte Stahlharfentreppe mit Holztrittstufen und einem dazu passenden Wandhandlauf montiert.

14 Fassadenarbeiten

Abhängig von den verwendeten Baustoffen, den Wandstärken und den aktuellen Ausführungszeichnungen Ihres Hauses, erhält die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit entsprechender Dämmstoffstärke oder einen Fassaden-Leichtputz.

Als Oberputz wird ein Scheibenputz, Körnung 2,0 bis 3,0 mm, weiß oder heller Farbton nach Wahl der Bauherren aufgetragen. Im Sockelbereich (Höhe ca. 40 bis 60 cm) wird ein sogenannter Buntsteinputz aufgetragen, wasserabweisend, Farbe laut Musterkarte nach Wahl der Bauherren.

15 Eigenleistungen

Mit dem erforderlichen handwerklichen Können und der nötigen Zeit haben Sie die Möglichkeit, bei einem die ISD-Haus Eigenleistungen auszuführen. Sämtliche Eigenleistungen sind bei Vertragsunterzeichnung schriftlich zu vereinbaren.

Die hier in der Leistungsbeschreibung und im Bauvertrag mit den Worten „Eigenleistung“ oder „bauseits“ gekennzeichneten Arbeiten, Lieferungen oder sonstiges bedeuten, dass der Bauherr / Auftraggeber diese Leistungen als Eigenleistung erbringt bzw. zur Verfügung stellt.

Vor Beginn der Eigenleistungen durch den Bauherren hat eine Abnahme unserer vorhergehenden Leistungen unbedingt zu erfolgen. Eventuelle Unregelmäßigkeiten an unseren Vorleistungen können wir später nur anerkennen, wenn wir vor Beginn der Eigenleistungen des Bauherren die Gelegenheit zur Überprüfung hatten.

Auch bei privaten Eigenleistungen müssen die dafür verwendeten Baumaterialien und Stoffe den einschlägigen Regeln der Bautechnik und den DIN-Vorschriften entsprechen. Für sämtliche Eigenleistungen des Bauherren schließen wir jegliche Gewährleistung, Haftung und Versicherungsleistung von vornherein aus.

Weiterhin sind die Eigenleistungen durch den Bauherren zeitlich so zu erbringen, dass der geplante Bauablauf und der vereinbarte Fertigstellungstermin sowie Zwischentermine nicht gefährdet werden.

Wir beraten Sie gerne dahingehend, welche Eigenleistungen im einzelnen wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Das Bereitstellen einer Flurkarte, von amtlichen Lageplänen im Maßstab 1:500, Zeichnungen der Energieversorger bzw. Stadtwerke mit Lage und Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen, Bodengrundgutachten und das Einmessen der Gebäudekörper durch ein zugelassenes Ingenieurbüro sind Eigenleistungen des Bauherren.

Das Verlegen der auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes liegenden Regenwasserleitungen bis an die öffentliche Kanalisation, die Hausanschlusskosten der örtlichen Energieversorger für Wasser, Abwasser, Strom und ggf. Gas sind Eigenleistungen des Bauherren.

Sofern das Baugrundstück nicht vom Auftragnehmer zusammen mit dem Haus erworben wird, hat der Bauherr dieses bereitzustellen und bei Baubeginn von eventuell störenden Hindernissen, alten Gebäudeteilen, altem Baumbestand usw. freizumachen.

Wir empfehlen im Zuge der Fertigstellung / Übergabe Wartungsverträge zum Beispiel für Heizung, Sanitär und Lüftung abzuschließen.

Termine und Fristen für eine Musterung bzw. zur Benennung von Wünschen, Sorten, Farben, Materialien usw. sind durch den Bauherren unbedingt einzuhalten, um den geplanten Bauablauf nicht zu gefährden.

16 Hausübergabe

Nach der Beendigung unserer Bautätigkeiten bekommen Sie ein ordentlich aufgeräumtes Grundstück und ein besenreines Haus übergeben. Bei der Hausübergabe durch einen unserer Mitarbeiter wird ein gemeinsames Bauabnahme- / Übergabeprotokoll erstellt. Der Tag der Hausübergabe ist der Beginn der Gewährleistung.

Die Verbrauchskosten für Bauwasser und Baustrom übernimmt die ISD-Hausbau, für die Zeit der Bautätigkeit. Sie werden bei der Schlusszahlung verrechnet.

17 Ausbaufähiges Dachgeschoss

Ein ausbaufähiges Dachgeschoss kann ab einer Dachneigung von mindestens 31° realisiert werden. Alle nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden bis über die Decke zum DG geführt und dort verschlossen.

Zwischen den Deckenbalken bzw. auf dem Rohfußboden des ausbaufähigen Dachgeschosses wird eine Wärmedämmung aus Mineralfaser entsprechend der EnEV verlegt.

Eventuell in die Planungsunterlagen vorgesehene Fenster in den Mauerwerkswänden sind eingebaut, mit den äußeren Fensterbänken, ohne die inneren Fensterbänke. Ebenfalls im Hauspreis enthalten ist eine Innentreppe zum ausbaufähigen Dachgeschoss. An der Decke zum Dachgeschoss enden hiermit die Leistungen des Auftragnehmers.

18 Garage und Carport

Im Rahmen der Grundstücksbeschaffenheit und der örtlichen Bauordnung erfüllen wir Ihnen alle Ihre individuellen Gestaltungswünsche und jede zulässige Garagenvariante bzw. Carport.

Für freistehende Garagen, Doppelgaragen, Fertigteilgaragen, Blechgaragen, massive Garagen und auch Carports aller Art unterbreiten wir Ihnen gerne unsere Angebote.

19 Besonderheiten bei einem Doppelhaus

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass beide Doppelhaushälften zeitgleich errichtet werden, dass die Haustrennwände dieselben Abmessungen haben und dass beide Haushälften weder seiten- noch höhenversetzt sind.

Bei einer späteren Ausführung der zweiten Haushälfte kann es unter Umständen durch zusätzliche Maßnahmen (Gründungen, Abdichtungen o. ä.) zu Mehrleistungen kommen, welche nicht im Leistungsumfang / Hauspreis enthalten sind.

20 Sonstiges

20.1 Rauchmelder

Jedes Jahr verunglücken in Deutschland rund 500 Menschen tödlich durch Brände, die meisten davon in den eigenen vier Wänden. Die große Mehrheit stirbt dabei nicht an Verbrennungen, sondern an einer Rauchvergiftung. Daher sind in den meisten Ländern bei Neubauten und Umbauten Rauchmelder im privaten Wohnbereich mittlerweile Vorschrift. Auch unabhängig davon, ob ein Bundesland Rauchmelder vorschreibt oder nicht, empfiehlt die Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes (vfdb): "Rauchmelder sollten mindestens in Schlaf- und Kinderzimmern sowie in Fluren installiert werden."

In jedem ISD-Haus ist in jedem dieser empfohlenen Zimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, sowie zusätzlich auch allen Gästezimmern jeweils ein Rauchmelder installiert, ohne Aufpreis.

20.2 Witterung

Sollten während der Bauzeit ungünstige Witterungsbedingungen eine Weiterarbeit nur mit einer Beheizung, Belüftung, Trocknung des Gebäudes / der Baustelle erlauben, so sind diese auf Wunsch des Bauherren von ihm separat zu vergüten. Anderenfalls muss eine Weiterarbeit für diese Zeitspanne laut VOB ausgesetzt werden. Dabei verlängert sich der vertraglich vereinbarte Fertigstellungstermin um eben diese Zeit der Unterbrechung zzgl. 10 Tage Wiederanlaufzeit.

20.3 Zusatzleistungen

Zusätzlich nötige bzw. durch den Bauherren beauftragte Arbeiten sind separat zu vergüten. Solche können zum Beispiel sein: ungünstige Boden- oder Grundstücksverhältnisse, Grundwasser, ungünstige Witterungsverhältnisse, eine nötige Baustraße bzw. Baustellenzufahrt durch nicht genügend tragfähigen Baugrund und sonstiges.

20.4 Vorbehalt

Die ISD-Hausbau behält sich geringfügige Änderungen in der Ausstattung bzw. Bauausführung vor, sofern diese den Wert der Sache nicht beeinträchtigen bzw. dem Baufortschritt dienlich sind.

ISD-Hausbau behält sich weiterhin vor, die Planungs-, Konstruktions- und Ausführungsarbeiten an Änderungen durch unvorhergesehene Ereignisse, Änderungen der Bau- und DIN-Vorschriften sowie an Änderungen der anerkannten Regeln der Technik anzupassen.

Maßgebliche Abweichungen gegenüber den Bauantragsplänen, welche sich aus technischen, statischen oder architektonischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Eventuell in den Grundrissen eingezeichnete Pflanzen, Bäume, Einrichtungsgegenstände, Fahrzeuge und Hausteile, welche nicht in der Leistungsbeschreibung bzw. in den Ausführungszeichnungen vorhanden sind, dienen lediglich als Vorschläge für Gestaltungs- und Stellmöglichkeiten und gehören nicht zur Ausstattung bzw. zum Leistungsumfang des Auftragnehmers.

20.5 Gewährleistung und Bauzeit

Die Verjährungsfrist für die Gewährleistung beträgt 5 Jahre, für Malerarbeiten 2 Jahre, für elektrische und bewegliche Teile 6 Monate und beginnt mit der Abnahme. Wartungsfugen unterliegen keiner Gewährleistung.

Die Herstellergarantie für Materialien und Bauteile kann unter Umständen länger als die Gewährleistung andauern, vereinzelt bis zu 30 Jahre.

Zum Erhalt der üblichen Gewährleistungsansprüche hat der Bauherr beginnend mit der Übergabe des Hauses alle erforderlichen regelmäßigen Wartungs- und Unterhaltsaufwendungen durchzuführen bzw. sicherzustellen. Dieses beinhaltet unter anderem auch die fachgerechte Wartung von technischen Anlagen, ordnungsgemäßes Heizen und Lüften, Wartungsverträgen, Schutzanstriche, Reinigungs- und Pflegearbeiten und einiges mehr.

Die Bauzeit richtet sich nach Art, Umfang und Größe des Hauses und beträgt in der Regel ca. 7 bis 9 Monate. Durch unvorhergesehene Witterungseinflüsse, diverse Zusatzleistungen, Sonderausstattungen, umfangreiche Eigenleistungen des Bauherren oder ähnliches kann unter Umständen zur Verlängerung der Bauzeit führen.

21 Zahlungsplan

21.1 Zahlungsplan

Die Vergütung der Leistungen des Auftragnehmers sind gemäß dem Baufortschritt und dem nachfolgenden Zahlungsplan durch den Bauherren / Auftraggeber zu erbringen.

| | |
|-----|--|
| 5% | nach Unterzeichnung des Bauvertrages |
| 20% | nach Beginn der Erd- und Fundamentarbeiten |
| 30% | nach Fertigstellung Rohbau einschl. Zimmerer |
| 6% | nach Fertigstellung Dach und Dachklempner |
| 7% | nach Fertigstellung Fenster und Haustür |
| 9% | nach Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro |
| 5% | nach Fertigst. Estrich, Innenputz und 50% Trockenbau |
| 6% | nach Fertigstellung Fliesen, Maler, Bodenbeläge |
| 6% | nach Fertigstellung Innentüren, Fassade |
| 6% | nach vollst. Fertigstellung und Besitzübergabe |

21.2 Gutschriften

Eventuelle Gutschriften an den Bauherren und eventuell ausgeführte Mehrleistungen durch den Auftragnehmer werden, wenn nicht anders vereinbart, bei der Schlussrechnung berücksichtigt.

ISD Hausbau

Lübecker Straße 78 - 82

39124 Magdeburg

Tel: 0391 - 99 02 44 63

Fax: 03212 - 1 48 44 63

Funk: 0176 - 96 64 17 13

E-Mail: info@isd.immobilien

www.isd.immobilien

ISD HAUSBAU
IHR SORGENFREIES DOMIZIL

ISD Hausbau
Lübecker Straße 78 - 82
39124 Magdeburg
Tel: 0391 - 99 02 44 63
Fax: 03212 - 1 48 44 63
Funk: 0176 - 96 64 17 13
E-Mail: info@isd.immobilien
www.isd.immobilien