

Bau- und Leistungsbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 10 WE mit Tiefgarage, Elser Bruch 20, 33106 Paderborn-Elsen

Stand: 06.06.2019

Vorbemerkung:

Diese Baubeschreibung ersetzt mit Ihrer Veröffentlichung alle bisher veröffentlichten Baubeschreibungen.

1. Grundlagen

- 1.1 Die Errichtung des Objektes erfolgt Schlüsselfertig gemäß dieser Bauleistungsbeschreibung.
- 1.2 Die Bauausführung erfolgt entsprechend den anerkannten Regeln der Baukunst, den einschlägigen DIN-Vorschriften und technischen Erfordernissen, sowie den geltenden gesetzlichen Regelungen des Arbeits-, Gesundheits- und Unfallschutzes.
- 1.3 Die Leistungserbringungspflicht des Auftragnehmers beginnt nach Eintreten aller Fälligkeiten gemäß Werkvertrag/Notarvertrag für das vertragsgegenständliche Bauwerk.

2. Bautechnische Erläuterung zu den Gewerken

2.1 Architekten – und Ingenieurleistungen

- 2.1.1 Die Architekten- und Ingenieurleistungen sind im Rahmen der hier beschriebenen Leistungen Bestandteil der Leistungsbeschreibung. Es wird die Bauantragsplanung, Wärmebedarfsberechnung mit Energieausweis, Schallschutzberechnung sowie Statik inkl. Prüfstatik erstellt.
Die örtliche Bauleitung für die vertraglich geschuldeten Gewerke wird ebenfalls durchgeführt.
- 2.1.2 Behördlich bedingte Auflagen, Zusatzleistungen und/oder Zusatzprüfungen und die damit verbundenen Kosten und Gebühren die auf Sonderwunsch des Käufers abweichend von der Baubeschreibung ausgeführt werden, trägt der Käufer.
- 2.1.3 Für die vertraglich geschuldete Leistung trägt der Generalunternehmer (GU) die Gewährleistung.



2.2 Erdarbeiten



- 2.2.1 Die Ausführung umfasst:

Aushub des Mutterbodens bis auf den gewachsenen Baugrund und
Aushub der Baugrube und Entsorgung des überschüssigen Bodens
Aushub des Erdstoffs für Grundleitungen

- 2.2.2 Verfüllung und Verdichtung der Arbeits- und Bauräume mit dem zuvor gewonnenen Aushubmaterial, Füllbodens oder Recyclingmaterial. Mit Restsetzungen dieses Aushubmaterials muss gerechnet werden und stellen keinen Mangel im Sinne eines Gewährleistungsanspruches dar.
- 2.2.3 Das überschüssige Aushubmaterial wird entsorgt. Über den Verbleib und die weitere Verwendung der Abraummassen entscheidet die Jörg Müller Bauunternehmung GmbH & Co. KG.
- 2.2.4 Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf der Grundlage der statischen Berechnung des Statikers, seiner höhenmäßigen Einordnung auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes, sowie den Festlegungen aus eventuellen Hinweisen des Prüfstatikbüros.

2.3 Gründung Tiefgarage

- 2.3.1 Der Unterbau der Bodenplatte besteht aus einer statisch festgelegten Schottertragschicht > 200 mm. Die Verdichtung der Tragschicht erfolgt mindestens mit zwei Übergängen.
- 2.3.2 Die eigentliche Bodenplatte (ca. 250 mm dick) wird ebenfalls gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt. Zum Einsatz kommt hier bewehrter Stahlbeton. Die seitliche Schalung der Bodenplatte erfolgt mittels handelsüblicher Randschalung.
- 2.3.3 In den Fundamentbereich/Sohlplatte wird ein Fundamenteerde nach VDE-Vorschrift als Potentialausgleich eingelegt und eine Anschlussfahne in den Hausanschlussraum geführt.

2.4 Grundleitungen

- 2.4.1 Grundleitungen werden aus den Keller-/Tiefgaragen-Wänden nach außen geführt.
- 2.4.2 Die Hausanschlüsse werden später durch die Versorgungsunternehmen per Kernbohrung erstellt.

2.5 Abdichtung

- 2.4.1 Die Abdichtung des Gebäudes gegen Feuchtigkeit erfolgt horizontal unter dem Mauerwerk durch Bitumenschweißbahn auf der Bodenplatte und der 1. Mauerwerksschicht, sowie durch eine vertikale Abdichtung gegen Feuchtigkeit mittels mineralischer Dichtschlämme und einer kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtung (KMB) an den Kelleraußenwänden (Betonwände).

2.6 Wände



- 2.6.1 Die tragenden Außenwände werden als KS-Mauerwerk gemäß den Planungsunterlagen errichtet.
- 2.6.2 Tragende Innenwände bestehen ebenfalls aus KS.
- 2.6.3 Nichttragende Innenwände werden ebenfalls aus KS- oder Ziegelmauerwerk oder glw. als massive und tapezierfähige Konstruktion, nach Planung, hergestellt.
- 2.6.4 Die Innenwände können aber auch als montagefähige Ständerwände in Trockenbau errichtet werden. Die Wanddicken betragen hier je nach Erfordernis und Nutzung 10 cm und dicker. Die Beplankung dieser Wände erfolgt mittels Gipskartonplatten ca. 12,5 mm je nach Erfordernis in Feuchtraumausführung oder Normalausführung und in einfacher oder doppelter Beplankung. Diese werden tapezierfähig gespachtelt. Alle Wände sind mit einer Dämmeinlage ausgestattet. Diese Ausführung ermöglicht auch die Nutzung als Installationswand und die Aufnahme von Elektro- und anderen Leitungen.
- 2.6.5 Die Fugen der Massivbauteile werden im Rahmen der Ausführung des Gewerks Malerarbeiten und Tapezierarbeiten geschlossen.

2.7 Decken

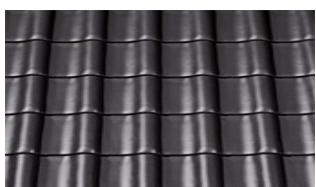
- 2.7.1 Die Keller-, Erdgeschoss- und Obergeschossdecken werden als Stahlbeton/Montagedecke nach den statischen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgebildet.
- 2.7.2 Die Untersichten sind werksmäßig tapezierfähig hergestellt. Die Fugen werden im Rahmen der Ausführung der Gewerke Malerarbeiten und Tapezierarbeiten geschlossen.
- 2.7.3 Die Decken/Dachschrägen erhalten eine Verkleidung aus Gipskartonplatten, angebracht an einer Ausgleichlattung direkt an den Sparren. Die Deckenflächen sind tapezierfähig verspachtelt und umlaufend dauerelastisch verfugt. Die darüber liegende Dampfbremsfolie wird absolut dicht verlegt. Stöße/Wandanschlüsse werden mit einem geeigneten Material abgeklebt. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Klemmfilz nach der Wärmebedarfsberechnung verlegt, mindestens mit einer Dicke von 200 mm.

2.8 Zimmererarbeiten /Dach



- 2.8.1 Das Dach ist als Kehlbalken- und/oder Pfettendach entsprechend Statik konzipiert.
- 2.8.2 Alle Hölzer werden mit einem umweltfreundlichen Imprägnierungsmittel (ohne PCP) imprägniert.
- 2.8.3 Sichthölzer im Trauf- und Giebelbereich sind gehobelt und werden in der Regel weiß vorgestrichen, soweit in der objektbezogenen Gestaltungsvorschrift nicht anderweitig festgelegt ist.
- 2.8.4 Die Bemessung der Dachsparren erfolgt entsprechend der statischen Berechnung.
- 2.8.5 Die Ausbildung der Dachneigung erfolgt entsprechend der Festlegung des Bebauungsplanes.
- 2.8.6 Die Dachuntersichten werden mit weißen Kunststoffprofilen waagerecht verschalt.

2.9 Dachdeckerarbeiten, Dachkomplettierung



- 2.9.1 Auf den Sparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn mit ca. 20 cm Überdeckung verlegt und mit Konterlattung befestigt. Darauf folgt eine Dachlattung nach den Erfordernissen der Dacheindeckung.

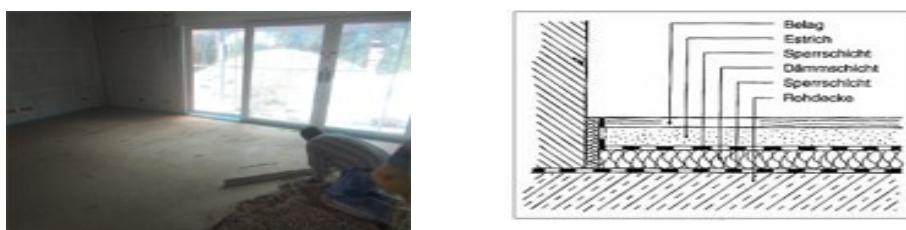
- 2.9.2 Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln Creaton Magnum, Alegra 8 o. glw. in anthrazit. Passend dazu werden Ortgang- und Firststeine verlegt.
- 2.9.3 Die Dachentlüftung im First und Traubereich ist Bestandteil der Standardausführung; hier werden Lüfterpfannen eingebaut.

2.10 Dachrinnen und Fallrohre



- 2.10.1 Die Regenrinnen und Fallrohre werden in der erforderlichen Dimension angebracht. Rinneneinhänge und alle anderen Blecharbeiten werden in Titanzink, ungestrichen, ausgeführt.
- 2.10.2 Die Fallrohre enden in Terrainhöhe und werden an die herzustellende Regenentwässerung angeschlossen.
- 2.10.3 Die Traufen werden mit verschiefert.

2.11 Estricharbeiten



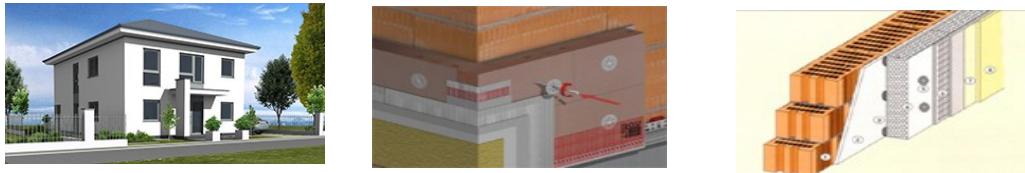
- 2.11.1 Die Fußböden erhalten schwimmenden Estrich auf darunter liegender Trittschall- und Wärmedämmung. Die Dicke des Estrichs und der Dämmung ergibt sich aus den statischen Erfordernissen und dem geplanten Fußbodenausbau. Es wird eine Fußbodenheizung eingebaut.
- 2.11.2 Der Einbau des Estrichs unterliegt der gültigen Zulassung des Bundesverbandes des Estrich und Belag e. V.
- 2.11.3 Häusliche Bäder werden abgedichtet, d.h. der Fußbodenbereich und Wandbereich (Badewanne, Dusche) wird ggf. mittels Flüssigfolie (Lastogum oder ähnliches) abgedichtet, die Wand und Fußbodenecken erhalten eine Abdichtung aus Dichtband.
- 2.11.4 Der Gesamtestrichaufbau ist umlaufend durch einen Randdämmstreifen von der Wandkonstruktion zu trennen.
- 2.11.5 Vor Beginn der Nachfolgegewebe (Verlegen von Laminat und textilen Bodenbelägen) ist die Belagsreife (Restfeuchtigkeit) mittels geeigneter Messgeräte zu prüfen.
- 2.11.6 Die angelegten Dehnungsfugen sind in den Oberbelag zu übernehmen.

2.12 Geschosstreppen / Treppenhaus



- 2.12.1 Die Treppen werden als Stahlbetontreppen mit einem Fliesenbelag ausgeführt.
- 2.12.2 Die Treppe endet im Dachgeschoss.
- 2.12.3 Der Zugang für den Spitzboden wird über eine wärmegedämmte Bodenluke, die mit einer Einschubtreppe versehen ist, erreicht.

2.13 Fassade



- 2.13.1 Die Fassade erhält ein Wärmédämmverbundsystem, die über eine Zulassung verfügt und in Farbe und Struktur entsprechend der Farbkonzeption des Bebauungsplanes ausgeführt wird. Die Dämmung wird in 180 mm Stärke ausgeführt.
- 2.13.2 Der Sockelbereich ist mit einem Wasserabweisenden Sperrputz versehen.
- 2.13.3 Der Oberputz wird als Scheibenputz mit einer Korngröße von 2 mm ausgeführt und teilweise abgesetzt. Farbe weiß/grau.
Der Farbton richtet sich nach dem aktuellen Bebauungsplan oder Vorgabe des Generalunternehmers.

2.14 Fenster, Fenstertüren, Haustür



- 2.14.1 Fenster und Türen werden in Kunststoff, 3-fach isolierverglast und oberflächenfertig weiß, Schallschutzklasse II, Wärmeschutzverglasung von mind. 1,1 W/m² K, Einhebelmarkenbeschlag und umlaufender Gummidichtung montiert.
- 2.14.2 Alle Aufenthaltsräume erhalten mindestens ein Drehkippelement.
- 2.14.3 Es wird ein 2 Flügel- oder 1 Flügel-Terrassentür nach Grundriss eingebaut.
- 2.14.4 Die Fensterelemente erhalten innenseitig eine Fensterbank aus Naturstein Padang Christallo oder gleichw. Die Außenfensterbänke bestehen aus einer Lichtmetallfensterbank in weißer Farbe.
- 2.14.5 Die Hauseingangstür ist ein einteiliges Element in Kunststoff in weißer Farbe mit einer Stahlverstärkung, Schallschutzklasse II, Glasausschnitte Innenscheibe Ornamentglas (z.B. silvit weiß). Standartmäßig ist die Hauseingangstür mit einer Dreifachverriegelung als Provilzylinderschloss und mit einer Wechselgarnitur Stoßgriff/Drücker ausgestattet.
- 2.14.6 Bodentiefe Fenster werden in den Obergeschossen mit einer Festverglasung im unteren Bereich mit VSG Glas und einem Brüstungsriegel ausgeführt.

2.15 Innen türen



- 2.15.1 Als Innen türelement in Rundkante kommt eine Röhrenstegeinlage laut Musterliste mit B-Schloss zur Ausführung, Marke Huga Durat, oder gleichw.
- 2.15.2 Die Drückergarnitur sind alueloxiert bzw. in Edelstahl und die Umfassungszargen in Rundkanten sind dem Türblatt angepasst.
- 2.15.3 Wohnungseingangstüren, Huga Durat weißblack, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2, melaminharzbeschichtet mit Rundkante und absenkbarer Bodendichtung, inkl. Drückergarnitur eingebaut, Farbe weiß, oder gleichw..
- 2.15.4 Die Wohnzimmertür ist mit 2/3tel Glasausschnitt in chinchilla weiß oder ähnlich versehen (auf Wunsch). Weitere Glasausschnitte sind gegen Aufpreis erhältlich.
- 2.15.5 Als Sonderleistungen können die Innen türen mit Einstekschlössern versehen werden und in abweichender Ausführung ausgeführt werden.

2.16 Außentreppen/-podest

- 2.16.1 Die Außentreppen werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten in Pflasterausführung hergestellt.

2.17 Innenputzarbeiten

- 2.17.1 Alle Wände in EG, OG und DG werden mit einem Innenputz versehen. Die Innenwände im KG werden ebenfalls verputzt. Der Innenputz wird als Gipsputz ausgeführt mit Zulassung für Feuchträume. Die Oberfläche wird in der Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.
Die Betonwände im KG erhalten keinen zusätzlichen Putz.



2.18 Tapezier- und Malerarbeiten

- 2.18.1 Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnungen gehören nicht zum Leistungsumfang und werden in Eigenleistung ausgeführt.
- 2.18.2 Die Deckenfugen werden einmal geschlossen.
- 2.18.3 Das Treppenhaus erhält einen Gipsputz als Unterputz und anschließend eine Scheibenputz, 2mm stark und wird danach noch einmal gestrichen, alternativ kann auch ein durchgefärbter Putz verwendet werden.

2.19 Fliesenarbeiten

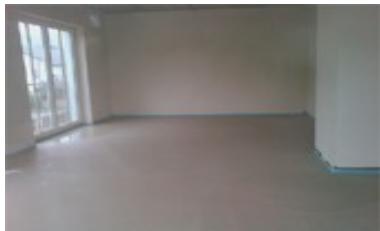
- 2.19.1 Es werden hochwertige, keramische Wand- und Bodenfliesen verwendet.



- 2.19.2 Wandfliesen im Badezimmer bis zu einer Höhe von 1,50 Meter.
Fensterbänke werden eingefliest. In der Küche im Bereich der Sanitärinstallation und Ofen bis 3 m² (Fliesenpiegel). Die Badewanne wird eingefliest.
Wannenanschlüsse an Fliesenflächen, sowie die Anschlüsse Wand- und Bodenfliesen werden dauerelastisch versiegelt.
- 2.19.3 Bodenplatten werden in folgenden Räumen verlegt: Flur, Küche HWR, Abstellraum Bad und WC.
- 2.19.4 Fliesen können vom Käufer ausgesucht werden. Der Ort der Ausstellung wird rechtzeitig bekannt gegeben.
Wandfliesen: Materialpreis 30,00 €/m²
Bodenfliesen: Materialpreis 30,00 €/m²
(Preisgrundlage: Einzelhandelsverkaufspreis inkl. MwSt.)
- 2.19.5 Flure und Gemeinschaftsräume im KG erhalten ebenfalls einen Fliesenboden. Fliesen gemäß Auswahl GU.

2.20 Bodenbelagsarbeiten

- 2.20.1 Alle weiteren Räume werden im Estrichzustand übergeben.



2.21 Heizung

- 2.21.1 Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über eine im Außenbereich installierte Luftwärmepumpe der Marke Brötje BLW Split, Größe nach Wohnfläche, oder gleichw..
- 2.21.2 Die Warmewasseraufbereitung erfolgt über eine zusätzliche Gasbrennwerttherme.
Alle Heizungskomponenten befinden sich im KG/Tiefgarage im Heizungsraum.
- 2.21.3 Die Rohrverteilung erfolgt vom zentralen Steigestränge in Kunststoffrohren innerhalb des Fußbodens, so dass die einzelnen Räume weitestgehend von vertikalen Verteilungssträngen frei bleiben.
- 2.21.4 Alle Wohnräume erhalten Fußbodenheizung im Estrich. Die Steuerung erfolgt über Thermostate in den einzelnen Räumen.
- 2.21.5 Automatische Steuerung durch Außen- oder Raumtemperaturfühler mit Nachabsenkung.

2.22 Sanitärinstallation

2.22.1 Als Material für die Rohrleitungen der Wasserversorgung werden Mehrschichtverbundrohre eingebaut.

2.22.2 Abwasserleitungen:

Die Abwasserleitungen werden in Installationsschächten und als Vorsatzinstallationen ausgeführt. Die Abflussleitungen werden aus Kunststoffrohren, unter Beachtung der Schallschutznormen, ausgeführt.

2.22.3 Waschmaschinenanschluss:

Der Waschmaschinenanschluss und -abfluss (Kaltwasser) wird im Hauswirtschaftsraum verlegt. Die Verlegung desselben in einen anderen Raum ist auf Anfrage möglich und kann zu Mehrkosten führen.

2.23 Sanitärausstattung



Die nachstehend beschriebenen Objekte der sanitären Einrichtungen sind Markenfabrikate, Farbe weiß, Keramag Renova NR. 1 Plan oder gleichwertig, Einhebelmischer Fabrikat Hansgrohe Talis S oder gleichwertig. Wannenfüll- und Brausebatterien werden als Aufputzarmaturen ausgeführt.

2.23.1 Bad/WC

Einbaubadewanne:

Stahlblechwanne ca. 170 cm lang, emailliert, mit Wannenfüßen, zwei- bzw. dreiseitig eingemauert, mit verchromter Wannenfüll- und Brausebatterie, 150 cm Metallflexschlauch mit verchromter Handbrause.

Dusche:

Die Dusche wird ebenerdig verfliest und erhält eine Edelstahl-Ablaufrinne, Größe 90 x 90 cm mit Duschabtrennung oder Duschtür aus Echtglas, Brausebatterie, verchromter Handbrause.

Handwaschbecken:

Porzellan ca. 65 cm, Ablaufgarnitur und Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter verchr..

Tiefspülklosett:

wandhängend mit isoliertem Wandeinbauspülkasten, geräuscharm mit Revisionsplatte und Spartaste, sowie soft-absenkendem Toilettensitz und Papierrollenhalter verchr..

2.23.2 Gäste WC

Handwaschbecken:

Porzellan ca. 40 cm, Ablaufgarnitur und Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter verchr..

Tiefspülklosett:

wandhängend mit isoliertem Wandeinbauspülkasten, geräuscharm mit Revisionsplatte und Spartaste, sowie soft-absenkendem Toilettensitz und Papierrollenhalter verchr..

2.23.3 Küche

Warm- und Kaltwasserleitung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geschirrspülanschluss.

2.24 **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Bestimmungen als Fußbodeninstallation mit Hauptverteilung im Hausanschlussraum und Unterverteilungen in den einzelnen Wohnungen ausgeführt, Fabrikat GIRA oder gleichwertig mit Fehlerstromschutzschaltung und Automatensicherung.

- 2.24.1 Telefon- und Antennenleerrohrleitungen inkl. Kabeln sind in folgendem Umfang vorgerüstet:
je Wohnung:
 - 1 x für Telefon im Flur oder Wohnzimmer sowie
 - je 1 x für Antennenanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmern und Büro/Gästezimmer
- 2.24.2 Weitere Leerrohrverlegungen sind gegen Aufpreis erhältlich.
- 2.24.3 Die geplante Installation entspricht den VDE-Vorschriften und EVU-Vorschriften und den DIN-Normen. Die Leistung umfasst die Installation inkl. Zählerschrank und Sicherungskästen.
- 2.24.4 Eingebaut werden die Programme „Standart“ oder gleichwertig für Schalter und Steckdosen, Farbe weiß
- 2.24.5 Die Installation erfolgt in den Wohnräumen verdeckt; Schalter ca. 110 cm über Fertigfußboden. Die Normallage der Steckdosen ist unmittelbar über den Fußleisten.

Ausstattung:

Eingang/Diele/Flur:

- 1 Klingel/Gong mit Sprechanlage und Wandtelefon
- 1 Deckenlichtauslass mit Wechselschalter
- 2 Steckdose

Gäste-WC:

- 1 Lichtauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle
- 1 Steckdose

Wohn- / Esszimmer:

- 2 Deckenlichtauslässe mit Serienschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose für TV

Außenbereich (Terrasse):

- 1 abschaltbare Aussensteckdose
- 1 abschaltbare Wandbrennstelle auf der Terrasse oder Balkon



Küche:

- 4 Steckdosen über den Arbeitsflächen
- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdosen für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Herdsteckdose



Hauswirtschaftsraum:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 2 Steckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner

Badezimmer:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandlichtauslass mit Schalter über dem Waschtisch
- 2 Steckdosen neben dem Waschtisch

Schlafen / Büro / Gast / Kinder

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 5 Steckdose

Spitzboden:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Abstellräume:

- 1 Deckenlichtauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Sonstiges:

Alle Fensterelemente erhalten elektrische Rollläden mit einem Wippschalter.
Die Gemeinschaftsräume erhalten je 2 Steckdosen und eine Ausschaltung mit Deckenbrennstelle, zusätzlich eine Feuchtraumröhrenlampe zur Beleuchtung.
Im Treppenhaus wird eine Tasterschaltung mit Zeitrelais installiert, ebenso Deckenlampen zur Beleuchtung nach Wahl des GU.
Im Eingangsbereich werden zwei Aussenlampen mit Bewegungsmelder montiert.

2.25 Lüftungsanlage

In den Wohnungen wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung eingebaut.

2.26 Aussenanlagen



2.26.1 Es erfolgt eine Verfüllung der Arbeitsräume und die Herstellung eines Grobplanums mit anstehendem Boden.

2.26.2 Es wird Mutterboden aufgefüllt und Rasen eingesät.

2.27 PKW-Stellplätze

2.27.1 Der PKW-Stellplatz wird mit Rasengittersteinen oder Betonsteinpflaster, einschließlich Unterbau aus Schotter 0/45 oder Recyclingmaterial, befestigt (laut Lageplan).

2.28 Gehweg

2.28.1 Der Gehweg wird nach Vorgaben des Bebauungsplanes von der Straße bis zum Hauseingang mit anthrazitfarbenen Pflastersteinen in der Größe 20/30 gepflastert, einschließlich Unterbau aus Schotter 045 oder Recyclingmaterial.

2.29 Aufzug



- 2.29.1 Es wird ein hochwertiger, maschinenraumloser Seilaufzug mit entsprechender Unter- und Überfahrt laut Zeichnungen in das Objekt eingebaut.
- 2.29.2 Der Aufzug wird von innen und außen komplett aus Edelstahl ausgeführt.
- 2.29.3 Ausführung nach DIN-Normen inkl. Abnahmen durch die Herstellerfirma und den TÜV.

2.30 Geländer



- 2.30.1 Innengeländer im Treppenhaus werden als Edelstahlhandläufe ausgeführt
- 2.30.2 Außengeländer für die Balkone werden als Edelstahlgeländer mit satiniertem Glas ausgeführt.

3. Änderungen und Illustrationen

- 3.1 Abänderungen, die keine objektive Wertminderung bedeuten, sind vorbehalten.
- 3.2 Zeichnerische Ausdrucksmittel und Fotos in dieser Bauleistungsbeschreibung und/oder in den Bauzeichnungen sind nicht verbindlich, maßgeblich ist der vorliegende Text.
- 3.3 Abweichungen von den vorliegenden Plänen aus technischen Gründen oder bedingt durch Auflagen von Behörden oder auf Wunsch des Käufers bleiben vorbehalten.
- 3.4 Die Bauzeichnungen sind maßgebend für die Gestaltung der gesamten Anlage, sie sind jedoch nicht verbindlich, z. B. für die gezeichnete Möblierung und die Öffnungsrichtungen der Türen.
- 3.5 Angegebene Maße sind nicht verbindlich, sie gelten als Orientierung.

4. Vertragsbestandteil

- 4.1 Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Vertragsbestandteil/Anlage zum notariellen Kaufvertrag bzw. Werkvertrag und wurde auf das Hauptprojekt angepasst.
- 4.2 Sonder- und Zusatzleistungen können nur nach schriftlichem Antrag vom Käufer gegenüber der Jörg Müller Bauunternehmung GmbH & Co. KG und deren schriftlicher Bestätigung gegen Sondervergütung vereinbart werden.

5. Witterungsbedingte Behinderungen

- 5.1 Witterungsbedingte Behinderungen die ein sach- und fachgerechtes Bauen gemäß einschlägigen Verarbeitungshinweisen und DIN-Vorschriften nicht mehr zulassen, verlängern den Bauleistungszeitraum.
- 5.2 Die Behinderungen und die entstehende Ausfallzeit werden dem Käufer schriftlich angezeigt. Diese Ausfalltage verlängern die Bauzeit um den angezeigten Zeitraum. Hierzu ist zu beachten, dass sich der vertraglich zugesicherte Endtermin verschiebt.

6. Allgemeine Festlegungen

Sämtliche Leistungen der Baubeschreibung sind in den angebotenen und vertraglichen Regelleistungen enthalten; ebenso Leistungen, die lt. Vertragsanlage in einem Vertrag über Sonder- und Zusatzleistungen vereinbart sind.

Zu beachten ist, dass aus haftungsrechtlichen Gründen alle Eigenleistungen und alle von diesen berührten Leistungen der flankierenden Betriebe aus der gesetzlichen Haftung von 5 Jahren nach BGB ausgenommen sind.

Alle Eigenleistungen haben sich weitestgehend dem Ablaufplan der Bauleitung unterzuordnen. Mit der Unterschrift über die vertragliche Vereinbarung zu Eigen-, Sonder- und Zusatzleistungen erkennt der Käufer diese Vertragsbedingungen unwiderruflich an.

Bei auftretenden Lieferverzögerungen der Zulieferer kann zur Vermeidung von Bauzeitverzögerungen in Abstimmung mit dem Architekten und nach Information des Bauherren ein anderes, adäquates Produkt verwendet werden, als in der Baubeschreibung angegeben. Die technische und qualitative Gleichwertigkeit ist sicherzustellen. In Zweifelsfällen entscheidet die Jörg Müller Bauunternehmung GmbH & Co. KG.

Als Planungsleistungen sind im Regelleistungsumfang die Baugesuchsplanung (Genehmigungsplanung mit Bauanzeige oder Bauantragstellung) inkl. Genehmigungsplan für die Tragwerksplanung mit den zur Genehmigungsplanung erforderlichen Nachweise für den bautechnischen Brandschutz, den bautechnischen Schallschutz und die Einhaltung der Forderungen der Wärmeschutzverordnung in der jeweils geltenden Fassung enthalten.

Nicht in der Planung enthalten sind Leistungen der technischen Gebäudeausrüstung.

Maßgebend für den Umfang der Leistungen des Auftragnehmers, insbesondere in Hinblick auf die Ausstattung, sind in der angegebenen Reihenfolge:

Der Vertragstext mit den dazugehörigen Sonder- und Zusatzleistungen, die hier vorliegende zum Vertragsbestandteil erhobene Baubeschreibung und nicht die Baugesuchsplanung und die auf den zeichnerischen und sonstigen Dokumentationen enthaltenen Darlegungen; diese besitzen ausschließlich technische Verbindlichkeit für den Fall der vertraglichen Vereinbarung.

Zusätzliche Maßnahmen aufgrund örtlicher Umstände oder örtlich bedingter Auflagen inkl. gutachtlicher Leistungen und Leistungen anderer Sonderfachleute, soweit sie nicht in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung genannt sind, werden bei Erfordernis vom Auftragnehmer gesondert schriftlich angeboten und müssen bestätigt werden.

Mehrleistungen infolge der Änderungen von gesetzlichen Grundlagen, die nach Vertragsabschluss in Kraft gesetzt werden, gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen oder Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- und gebrauchsmindernd auf das Vertragsobjekt auswirken und müssen dem Käufer zumutbar sein. Der Festpreis ändert sich dadurch nicht. Gebrauchs- und Wertsteigerungen ändern den Kaufpreis ebenfalls nicht.

Bestimmte Bauteile bedürfen der ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung und laufender Wartung und Pflege, die beachtet werden müssen. Generell gilt dies für alle mechanisch bewegten Teile wie Türen- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, Aufzugteile etc. Auch Anstriche insbesondere auf Metall- und Holzteile bedürfen der Überprüfung/Erneuerung in turnusmäßigen Abständen.

Grundlage für die Ausführung bilden DIN-Normen und behördliche Auflagen sowie die Planung. Die Gewährleistungszeiten für drehende Teile, Motoren und sonstige technische Geräte richtet sich nach den Herstellerangaben. Für Arbeiten am Grundstück (Außenanlagen) gilt eine Gewährleistung von 12 Monaten ab dem Zeitpunkt der Abnahme.

Im Regelleistungsumfang enthalten sind die Kosten für alle Behördenleistungen, z. B. Prüfung, Baugesuche und Antragstellungen jeder Art, Lagepläne und Vermessungsleistungen inkl. geforderte Rückmaßarbeiten und Dokumentationen, Endvermessung (Katastervermessung), Kosten der Bauüberwachung, des Baustrom- und Bauwasseranschlusses, der Baustellenzufahrt, erforderlicher Rodungsarbeiten und notwendiger Wasserhaltungen.



Jörg Müller
Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Hölter Weg 38
59590 Geseke