

# Allgemeine Baubeschreibung. Für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser.

## Inhaltsverzeichnis

Seite    Inhalt

### **Vorbemerkungen**

- 4    Allgemeines
- 4    Energiesparende Bauweise
- 5    Gebäude auf Grundstücken der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH
- 6    Planung <sup>1)</sup>
- 7    Versicherungen <sup>1)</sup>
- 7    Bauleitung / Bauüberwachung
- 7    Vermessung <sup>1)</sup>
- 8    Baustelleneinrichtung <sup>1)</sup>
- 8    Hausanschlüsse <sup>1)</sup>

### **Bauausführung**

- 8    Erdarbeiten <sup>1)</sup>
- 9    Gründung <sup>1)</sup>
- 9    Entwässerung <sup>1)</sup>
- 9    Abdichtung
- 10    Maurer- und Betonarbeiten
- 10    Zimmererarbeiten
- 10    Dachdeckerarbeiten
- 11    Klempnerarbeiten
- 11    Fassadenarbeiten
- 12    Fenster und Haustür
- 13    Treppenanlage
- 14    Trockenbauarbeiten
- 14    Innenputzarbeiten
- 15    Estricharbeiten
- 15    Elektroinstallation
- 18    Heizungsinstallation
- 18    Lüftungsinstallation
- 19    Sanitärinstallation
- 22    Fliesenarbeiten
- 23    Teppichbodenarbeiten
- 23    Innentüren
- 23    Maler- und Tapezierarbeiten
- 24    Außenanlagen

## Inhaltsverzeichnis

Seite    Inhalt

### **Hinweise**

- 24    Eigenleistungen
- 24    Hausübergabe und Reinigung
- 25    Wahlmöglichkeiten des Erwerbers
- 25    Hinweise zum Leistungsumfang
- 25    Hinweise zur Gewährleistung
- 26    <sup>1)</sup> Besonderheiten bei Gebäuden auf Grundstücken des Erwerbers

### **Mehrausstattungen gegen zusätzliche Vergütung**

- 28    EnEff+ – Pluspakete für optimiertere Energieeffizienz (Mehrausstattung)
- 28    Heizung+ (Mehrausstattung)
- 29    Dämmung+ (Mehrausstattung)
- 30    Solar+ (Mehrausstattung)
- 31    Kellergeschoss (Mehrausstattung)
- 33    Außenanlagen-Paket (Mehrausstattung)
- 34    Carportanlage (Mehrausstattung)

### **Raum für Fragen und Notizen**

35

## **Allgemeines**

Diese Baubeschreibung gilt für die von der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH, Enger, errichteten Einfamilien- und Doppelhäuser und wird Bestandteil des jeweiligen Kauf- oder Bauvertrages für das Gebäude. Sie legt die technischen Standards für die Gebäudeerstellung sowie die Ausstattung hinsichtlich Umfang und Qualität fest.

Eine Unterscheidung der verschiedenen von Bockermann Fritze DesignHaus angebotenen Gebäude erfolgt in dieser allgemeinen Baubeschreibung nicht. Sie gilt sowohl für die verschiedenen angebotenen Haustypen wie auch für individuelle Entwürfe. Hausspezifische Details werden in einem separaten Angebot festgelegt und beschrieben.

Mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt Bockermann Fritze DesignHaus qualifizierte Fachfirmen aus der Region, mit denen in der Regel eine langjährige Zusammenarbeit besteht. Die Partnerfirmen sind in der Handwerkerliste aufgeführt. Im Einzelfall kann es jedoch auch zu Änderungen bei den Handwerkspartnern kommen. Einzelne Leistungen werden gegebenenfalls auch durch das eigene Handwerkerteam von Bockermann Fritze DesignHaus erbracht.

## **Energiesparende Bauweise**

Das Gebäude wird standardmäßig in einer energiesparenden Bauweise errichtet. Dies betrifft sowohl die Dämmung des Gebäudes als auch die Haustechnik. Sämtliche Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der bei Vertragsschluss geltenden Fassung werden erfüllt oder unterschritten. Die Dämmung der gesamten Gebäudehülle wird so ausgeführt, dass der Wärmeverlust durch die Außenhaut des Gebäudes (auf die Umfassungsfläche bezogener spezifischer Transmissionswärmeverlust) den nach EnEV zulässigen Wert unterschreitet. Hierzu werden Dämmstärken von mindestens 20 cm im Dach, mindestens 16 cm an der Fassade und mindestens 10 cm auf der Sohle eingebaut.

Zur standardmäßigen Haustechnik gehört eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung in Ergänzung der Gas-Brennwert-Heizung. Einzelheiten finden Sie im Kapitel Heizungsinstallation.

Ebenfalls enthalten ist eine kontrollierte Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Lüftungsanlage führt über spezielle Lüftungskanäle die verbrauchte Raumluft aus den Ablufträumen Küche, Bad und WC ab. In den Zulufräumen (Wohn- und Schlafräume) wird über eigene Kanäle Frischluft zugeführt. Der Abluft wird der Großteil der darin enthaltenen Wärmeenergie entzogen und über einen Wärmetauscher der Frischluft zugeführt. Die Lüftungswärmeverluste des Gebäudes werden dadurch erheblich vermindert. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel Lüftungsinstallation.

Der Jahres-Primärenergiebedarf nach EnEV wird im Rahmen der wärmetechnischen Berechnung durch einen Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz ermittelt. Es wird ein Energieausweis gemäß EnEV erstellt. Die Luftdichtheit der Gebäudehülle wird mittels eines Blower-Door-Tests durch einen geeigneten Fachunternehmer nachgewiesen. Diese Leistungen erfolgen im Auftrag von Bockermann Fritze DesignHaus. Die entsprechenden Unterlagen werden dem Erwerber ausgehändigt.

Über diese Standardausführung hinaus bietet Bockermann Fritze DesignHaus Pluspakete für optimiertere Energieeffizienz als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung an. Näheres erfahren Sie weiter hinten in dieser Baubeschreibung unter EnEff+ in der Rubrik „Mehrausstattungen“.

### **Gebäude auf Grundstücken der Bockermann Fritze DesignHaus GmbH**

Bei einer Bebauung eigener Grundstücke errichtet Bockermann Fritze DesignHaus das Gebäude als Bauherr und veräußert es im Leistungsumfang dieser Baubeschreibung zusammen mit dem Grundstück an den Erwerber. Alle nachfolgenden Ausführungen beziehen sich zunächst ausdrücklich auf diesen Fall. Bei einer Bebauung von Kundengrundstücken (nicht im Eigentum von Bockermann Fritze DesignHaus) sind eine Reihe von Besonderheiten und abweichenden Festlegungen zu beachten. Hiervon betroffene Punkte sind mit der Fußnote <sup>1)</sup> gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen finden sich weiter hinten in dieser Baubeschreibung unter „Hinweise“.

## Planung <sup>1)</sup>

Bockermann Fritze DesignHaus erstellt die Planunterlagen (Entwurfsplanung) für das Gebäude. Diese Planunterlagen werden Vertragsbestandteil und sind Grundlage für das von Bockermann Fritze DesignHaus zu errichtende Gebäude.

Das für das Bauvorhaben erforderliche Genehmigungsverfahren beziehungsweise bei genehmigungsfreien Bauvorhaben das Anzeigeverfahren wird von Bockermann Fritze DesignHaus durchgeführt. Die Kosten der Baugenehmigung und andere Verwaltungskosten, die mit der Genehmigung in Zusammenhang stehen, sind im Pauschalpreis enthalten.

Die Erstellung der kompletten Bauantragsunterlagen einschließlich der erforderlichen Fachplanungen, wie statische Berechnung, Berechnung nach Energieeinsparverordnung für das Gebäude ist ebenfalls im Pauschalpreis enthalten. Die Genehmigungspläne werden dem Erwerber ausgehändigt.

Neben der zum Vertragswerk gehörigen Planausfertigung erhält der Bauherr auf Wunsch die für eine Finanzierung erforderlichen Zeichnungen und Berechnungen in zweifacher Ausfertigung sowie eine weitere Ausfertigung für eigene Zwecke.

Weiterhin erstellt Bockermann Fritze DesignHaus eine Ausführungsplanung im Maßstab 1:50, anhand derer das Gebäude von den ausführenden Handwerksunternehmen errichtet wird. Die Ausführungsplanung wird vor der Freigabe an die Handwerker in einem ausführlichen Beratungsgespräch mit dem Erwerber abgestimmt. Darstellungen in der Ausführungsplanung verändern nicht den vertraglichen Leistungsumfang. Hierzu bedarf es immer einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

Generell sind in den Planunterlagen dargestellte Objekte, Einrichtungen und Ausstattungen nicht Gegenstand des Leistungsumfanges, sondern nur, wenn sie in dieser Baubeschreibung oder in Angebot und Kostenaufstellung, die Grundlage des konkreten Vertragsschlusses sind, ausdrücklich aufgeführt sind.

## **Versicherungen <sup>1)</sup>**

Bockermann Fritze DesignHaus schließt für das Bauvorhaben eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Diese Versicherung schützt vor Ansprüchen von am Bau unbeteiligten Personen bei unvorhergesehenen Ereignissen während der Bauzeit.

Außerdem wird eine Bauleistungs- beziehungsweise Bauwesenversicherung abgeschlossen. Diese versichert die erbrachte Leistung der Handwerker gegen Diebstahl und Vandalismus bis zur Abnahme. Die Feuerrohbauversicherung ist ebenfalls enthalten.

Einbauten und Einrichtungsgegenstände (zum Beispiel Küchenmöbel) oder andere Gegenstände, die vom Erwerber vor der Abnahme ins Gebäude gebracht werden, sind nicht durch die bestehenden Versicherungen abgedeckt. Für diese wird seitens Bockermann Fritze DesignHaus keine Haftung übernommen.

Die vorgenannten Versicherungen sind im Pauschalpreis enthalten. Für einen ausreichenden Versicherungsschutz vom Zeitpunkt der Abnahme an hat der Erwerber zu sorgen.

## **Bauleitung / Bauüberwachung**

Während der gesamten Bauphase wird der Bauablauf, die Qualität und Quantität der eingebauten Werkstoffe und Materialien durch einen erfahrenen Bauleiter von Bockermann Fritze DesignHaus überwacht. Bei der Materialauswahl durch den Erwerber oder Fragen zu architektonischen Feinheiten und bautechnischen Problemen steht unser Team beratend zur Seite.

## **Vermessung <sup>1)</sup>**

Die Absteckung des Gebäudes bezüglich der exakten Lage auf dem Grundstück sowie die Festlegung der Höhenlage erfolgt durch fachkundiges Personal in Zusammenwirken mit der Bauleitung von Bockermann Fritze DesignHaus. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (Oberkante fertiger Fußboden) wird in Abhängigkeit der vor Ort vorgefundenen Geländesituation sowie baurechtlichen Vorschriften von Bockermann Fritze DesignHaus festgelegt.

Die Kosten der katasterlichen Grundstücksvermessung einschließlich Teilung und behördlichen Kosten sowie die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung sind im Pauschalpreis für das Gebäude nicht enthalten. Diese Leistungen sind üblicherweise vom Erwerber direkt an den ausführenden öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) zu vergüten.

### **Baustelleneinrichtung <sup>1)</sup>**

Eine provisorische Baustellenzufahrt auf dem Grundstück wird durch Bockermann Fritze DesignHaus errichtet und ist im Pauschalpreis enthalten.

Die Kosten von Strom, Wasser/Abwasser und Gas während der Bauphase werden bis zur Fertigstellung der Hausanschlüsse von Bockermann Fritze DesignHaus getragen, anschließend vom Erwerber.

### **Hausanschlüsse <sup>1)</sup>**

Sämtliche Hausanschlüsse für die Wasserversorgung, die Entwässerung (Kanalisation), die Zuleitung von Gas (sofern eine Gasheizung zur Ausführung kommt), Elektrizität und Telefon sind im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus, jedoch nicht im Basispreis für das Gebäude, enthalten. Diese Leistungen werden als Einzelpreise gesondert im Angebot und in der Kostenaufstellung ausgewiesen und sind im Gesamtpreis enthalten.

### **Erdarbeiten <sup>1)</sup>**

Der Mutterboden wird im Gebäudebereich einschließlich Arbeitsraum abgeschoben und auf dem Grundstück seitlich gelagert.

Aushubboden wird ebenfalls auf dem Grundstück gelagert und zur Anfüllung oder Geländeprofilierung verwendet. Überschüssiger oder nicht zu verwendender Aushubboden wird durch Bockermann Fritze DesignHaus abgefahren und fachgerecht entsorgt.

Die Verteilung oder gegebenenfalls Abfuhr überschüssigen Mutterbodens erfolgt im Zuge der Gartengestaltung und ist daher nur bei Bestellung des Außenanlagenpaketes im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus enthalten. Andernfalls wird der seitlich gelagerte Boden weder verteilt noch abgefahren. Die weitere Handhabung obliegt dem Erwerber.



## **Gründung <sup>1)</sup>**

Die Gründung erfolgt über eine Stahlbetonsohlplatte in statisch erforderlicher Stärke. Darunter wird flächig eine Schüttung aus Kies oder Schotter in erforderlicher Stärke als Tragschicht eingebaut. Am Rand wird umlaufend eine Frostschräge zur Verhinderung von Frosteinwirkungen unter der Sohlplatte ausgeführt. In die Gründung werden Fundamente aus verzinktem Bandstahl gem. VDE-Vorschrift eingebaut.

Bei Doppelhäusern werden die Sohlplatten durch eine Fuge getrennt ausgeführt, um eine bessere Schall-Entkopplung der Haushälften zu erreichen.

## **Entwässerung <sup>1)</sup>**

Bei Vorliegen einer öffentlichen Entwässerung im Trennsystem werden zwei Hausanschluss-schächte getrennt für Schmutzwasser und Regenwasser errichtet. Erfolgt die öffentliche Entwässerung gemeinsam für Schmutz- und Regenwasser (Mischsystem), wird nur ein gemeinsamer Revisionsschacht errichtet. Bei Doppelhäusern werden gemeinsame Revisionsschächte für beide Haushälften hergestellt.

Die erforderlichen Grundleitungen für Schmutzwasser innerhalb des Gebäudes werden unter der Sohle des Erdgeschosses verlegt, aus dem Gebäude herausgeführt und zusammengefasst abgeleitet. Entwässerungsleitungen für Regenwasser werden um das Gebäude herum zu allen Anschlusspunkten der Fallrohre verlegt. Es werden KG-Rohre nach DIN EN 13476-2 verbaut. Der Anschluss der Leitungen erfolgt an den jeweiligen Revisionsschacht.

## **Abdichtung**

Alle erdberührten Außenwandflächen werden gegen Erdfeuchtigkeit abgedichtet. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18533 mit dem Produkt Multi-Baudicht 2k der Fa. Remmers oder entsprechend den Merkmalen des Produktes bis ca. 30 cm über OKFF EG. Die Sohlplatte bei nicht unterkellerten Häusern wird auf ihrer Oberseite mit einer Sperrschicht aus bituminösen Schweißbahnen nach DIN EN 13707, DU/E2 G 200 S4 gegen aufsteigende Feuchtigkeit horizontal abgedichtet. Unter den auf der Sohle aufgehenden Wänden sowie oberhalb der sogenannten Kimmschicht wird stattdessen eine Dichtschlämme mit dem Produkt WP DS der Fa. Remmers oder entsprechend den Merkmalen des Produktes als Abdichtung ausgeführt.

## **Maurer- und Betonarbeiten**

Die Außenwände des Gebäudes werden aus großformatigen Kalksandstein-Planelementen oder Kalksandsteinen unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen hergestellt. Die tragenden Innenwände in den einzelnen Geschossen werden entsprechend oder aus Leichtsteinen erstellt. Nichttragende Wände können zur Erhöhung der Flexibilität bei späteren Umbauten oder aus statischen Gründen auch in Gipskartonbauweise ausgeführt werden.

Die massiven Geschossdecken werden aus Stahlbeton als Elementdecken mit Bewehrung (Filigranplatten) und Aufbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die lichte Geschosshöhe beträgt in Vollgeschossen ca. 2,50 m (Rohbaumaß zwischen ca. 2,60 m und ca. 2,70 m), in Dachgeschossen min. ca. 2,45 m. In Spitzböden und im Bereich von Dachschrägen ergibt sich die Raumhöhe aus der Geometrie der Dachquerschnitte. Auch unter Zwischendecken kann die Raumhöhe abweichen.

## **Zimmererarbeiten**

Der Dachstuhl wird zimmermannsmäßig aus kammergetrocknetem Konstruktionsvollholz oder europäischem Nadelholz nach EC 5/NA hergestellt. Die Hölzer werden im erforderlichen Umfang nach DIN 68800 gegen Feuchtigkeit, Fäulnis und Schädlinge imprägniert. Die Abmessungen der Dachsparren, Pfetten und sonstigen Konstruktionshölzer entsprechen den statischen Erfordernissen.

## **Dachdeckerarbeiten**

Auf den Dachstuhl wird außenseitig eine diffusionsdurchlässige Unterspannbahn zur Zurückhaltung von Flugschnee, eine Konterlattung sowie die Dachlattung zur Aufnahme der Dachpfannen aufgebracht.

Geneigte Dachflächen werden mit Betondachsteinen gemäß der Verlegevorschrift der Hersteller auf Lattung eingedeckt. Es kommen Dachpfannen Fabrikat Nelskamp Sigma TOP 2000 S oder entsprechend den Merkmalen des Produktes in dunkler oder rötlicher Farbgebung zum Einsatz. Die Abdichtung von Firstbereichen erfolgt in dachdeckermäßiger Konstruktion mit

Firstziegeln. Ortgangbereiche (seitliche Dachränder) werden mit Ortgangpfannen oder mit verkleideten Konstruktionen aus Holz oder Zinkblech ausgebildet.

Gering geneigte Dachflächen unter 16° Dachneigung erhalten besondere, für diese Anwendungsfälle geeignete Dachkonstruktionen nach Verarbeitungsvorschriften der jeweiligen Hersteller. Flachdachbereiche werden auf bituminöser Basis oder auf Kunststoffbasis fachgerecht eingedichtet.

### **Klempnerarbeiten**

Die Wasserableitung erfolgt in Dachrinnen und senkrechten Fallrohren aus Titanzink. Die Fallrohre werden an die Grundleitungen für Regenwasser angeschlossen.

Dachanschlüsse im Ortgang- und Firstbereich werden mit Zinkblech und/oder mit Walzblei klempnergemäß hergestellt. Mauerköpfe, die aus den Dachflächen herausragen, erhalten Abdeckungen aus Zinkblech.

### **Fassadenarbeiten**

Die Außenwände des Gebäudes werden als Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Auf das tragende Mauerwerk werden dazu Dämmplatten aus Polystyrol mit der erforderlichen Wärmeleitfähigkeitsgruppe und in der wärmetechnisch erforderlichen Stärke (mindestens 16 cm) geklebt, wie es sich aus der Berechnung nach EnEV ergibt. Im Sockelbereich wird die Dämmung wasserabweisend als sogenannte Perimeterplatte ausgeführt.

Auf der Dämmung wird zunächst ein Unterputz mit Gewebeamierung aufgebracht. Darauf wird ein mineralischer Oberputz aufgetragen. Abschließend erfolgt ein Anstrich in heller Farbgebung nach Wahl des Erwerbers. Bei dunkleren Farbtönen ist eine aufwändigere Vorbereitung des Untergrundes erforderlich sein, die im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten ist.

## Fenster und Haustür

Haustürelement und Fassadenfenster (ohne Kellerfenster) werden als Kunststoffelemente geliefert und eingebaut. Es kommen Profile, Fabrikat Schüco Corona classic 70 (2 Dichtungsebenen, 5 Kammern) oder entsprechend den Merkmalen des Produktes zur Ausführung. Die Auswahl der Außenfarbe erfolgt durch den Erweber anhand der Standard-Farbkarte des Herstellers. Die Innenseite ist standardmäßig weiß. Gegen Mehrpreis ist auch die Innenseite in farbiger Ausführung erhältlich. Die nur in geöffnetem Zustand sichtbaren Stirnseiten der Profile sind in jedem Fall weiß.

Gegen Mehrpreis ist auch der Einbau von Holzelementen möglich. Diese werden aus einem witterungswiderstandsfähigen Fensterholz, beispielweise Meranti oder Lärche, tischlermäßig hergestellt, mit einer Grundierung zum Schutz vor Witterungseinflüssen versehen und mit einer Farbbeschichtung (einfarbig, im Rahmen der technischen Möglichkeiten) nach Wahl des Erwerbers endbeschichtet.

Alle beweglichen Flügel an Fenstern und Fenstertüren erhalten ein umlaufendes Dichtprofil und werden mit verdeckten Dreh-, Drehkipp- oder Stulpbeschlägen ausgestattet.

Die Verglasung der Fenster und Fenstertüren erfolgt mit einem Zweischeiben-Isolierglas mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von  $U_g = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Die Isolierglasscheiben sind außen und innen mit einer Gummidichtung versehen beziehungsweise bei Holzelementen umlaufend dauerelastisch versiegelt.

Bei bodentiefen Fensterelementen in oberen Geschossen erfolgt die Absturzsicherung durch Ausführung mit Verbundsicherheitsglas im Brüstungsbereich. Gegen Mehrvergütung sind alternative Ausführungen z. B. mit Geländern vor bodentiefen Elementen möglich.

Die Haustür erhält ein Profilzylinderschloss mit Dreifachverriegelung und Rundbolzenarretierung sowie eine Rosette aus gehärtetem Stahl mit zieh- und aufbohrgesichertem Zylinderschutz.

Die Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminiumblech hergestellt. Die Innenfensterbänke bestehen nach Wahl des Erwerbers aus Granit Padang Cristall oder Werkstein Micro Thassos.

Dachflächenfenster gehören nur dann zum Standardleistungsumfang im Rahmen des Pauschalpreises, wenn dies besonders vermerkt oder angeboten ist. Es werden dann standardmäßig Schwingfenster Typ Velux GGU (Bedienung oben) mit einer Oberflächenausführung in Kunststoff weiß eingebaut. Die Verglasung erfolgt in Ausführung Thermo ( $U_W = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Die Dachflächenfenster werden zwischen den bestehenden Dachsparren angeordnet. Eine Auswechslung von Sparren ist standardmäßig nicht enthalten. Die entstehenden Fensternischen erhalten eine Verkleidung aus Gipskartonplatten. Fensterbänke werden bei Dachflächenfenstern nicht ausgeführt.

Alternativ ist auch eine Ausführung als Klapp-Schwingfenster (Bedienung unten, Typ Velux GPU) sowie die Auswahl anderer Verglasungen möglich.

## **Treppenanlage**

Die Treppenläufe zwischen den Wohnetagen werden als Stahlkonstruktionen mit einem Belag aus Holzstufen ausgeführt. Bei gewendelten Grundrissen kommen Harfentreppen mit wandmontiertem Holzhandlauf zur Ausführung. Alternativ kann auch eine Zweiholmtreppe mit Stahlgeländer aus Rechteckrohr (drei verschiedene Standard-Geländervarianten: Firma Fuchs-Treppen, Geländertyp Hamburg, Lübeck oder Bremen) ausgewählt werden, die bei geradläufigen Treppen standardmäßig vorgesehen ist. Zu den Zweiholmtreppen ist optional ein Holzhandlauf in verschiedenen Ausführungen als oberer Geländerabschluss gegen Mehrvergütung erhältlich. Die Abmessungen der Stahlkonstruktionen richten sich nach den statischen Erfordernissen. Treppen- und Brüstungsgeländer werden als Stahlkonstruktion aus Rechteckrohr ausgeführt.

Die Stahlkonstruktion von Treppe und Geländer ist mit einer Rostschutzfarbe beschichtet. Die endgültige Lackierung obliegt dem Erwerber. Die Holzstufen werden in Buche ausgeführt, sind ca. 40 mm stark und mit einem für Treppen geeigneten, hochfesten Klarlack endbeschichtet. Wandmontierte Holzhandläufe werden bei Harfentreppen ebenfalls in Buche (keilgezinkt, bunt) ausgeführt und endlackiert.

Alternativ können gegen Mehrvergütung je nach Grundriss auch Podesttreppen oder massive Betontreppen mit Belägen nach Wahl des Erwerbers ausgeführt werden.

## **Trockenbauarbeiten**

Die Dachflächen werden mit einer mindestens 20 cm starken Dämmung aus Mineralwolle mit der erforderlichen Wärmeleitfähigkeitsgruppe zwischen und erforderlichenfalls unter den Sparren versehen. Die genaue Dämmstärke ergibt sich aus den wärmetechnischen Anforderungen nach EnEV.

Unter die Dämmung werden eine Dampfbremse aus Kunststoffolie sowie eine Lattung zur Aufnahme der Dachverkleidung montiert. Die Innenverschalung erfolgt aus 12,5 mm starken Gipskartonplatten, verschraubt und malerfertig gespachtelt.

Als Dämmungsebene wird in der Regel die Decke über der letzten Wohnebene gewählt. Ein nicht für Wohnzwecke genutzter Spitzboden bleibt standardmäßig ungedämmt, außer bei Häusern mit Satteldach, bei denen die Dämmungsebene durch die Spitze verläuft.

Sofern nichttragende Innenwände als Leichtwände hergestellt werden, erfolgt dies in Ständerbauweise mit einer Beplankung aus Gipskartonplatten. Die Leichtwände werden innenseitig mit einer Schalldämmung versehen, außenseitig an den Ansätzen und Stößen der Gipskartonplatten malerfertig gespachtelt. In Bodenräumen sind standardmäßig keine Gipskartonverkleidungen vorgesehen.

## **Innenputzarbeiten**

Mauerwerkswände in den für Wohnzwecke genutzten Geschossen erhalten einen Spachtelputz. Installationsschlitzlöcher werden geschlossen. Bei Filigrandeckenplatten werden die Plattenfugen verspachtelt. Die Wände und Unterseiten der Decken werden zur malermäßigen Weiterbearbeitung (Eigenleistung; siehe Maler- und Tapezierarbeiten) vorbereitet.

Die Oberflächenqualität der Putzflächen ist geeignet, nach entsprechenden Vorarbeiten und Grundierung eine Raufasertapete mittlerer Körnung aufzubringen. Bei feinen Tapeten oder Anstrich der Flächen ohne Tapeten ist dagegen eine flächige malermäßige Vorbehandlung erforderlich, die ebenfalls zu den Eigenleistungen zählt.

In nicht für Wohnzwecke genutzten Bodenräumen werden keine Putzarbeiten durchgeführt.

## **Estricharbeiten**

In den Wohnetagen wird ein schwimmender Zementestrich in der erforderlichen Stärke laut DIN 18560 eingebaut. Im Erdgeschoss kommt unter dem Estrich eine Wärmedämmung in der zur Erreichung des Standards der EnEV erforderlichen Stärke (mindestens 10 cm) und Wärmeleitfähigkeitsgruppe zur Ausführung. In oberen Geschossen wird auf Betondecken eine Trittschalldämmung nach DIN 4109 unter dem Estrich eingebaut. Auf Holzbalkendecken wird in für Wohnzwecke vorgesehenen Etagen ebenfalls eine Trittschalldämmung, allerdings ohne DIN-Anforderungen, eingebaut. In nicht für Wohnzwecke vorgesehenen Etagen wird kein Estrich eingebaut.

## **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Vorschriften. Leitungen unter Putz werden als Aderleitungen in Leerrohren oder als Mantelleitungen ausgeführt. In Leichtbauwänden werden Mantelleitungen verlegt. Die Richtlinien des örtlichen Energieversorgungsunternehmens werden berücksichtigt.

Die Schalter und Steckdosen werden nach dem Standardprogramm der Firmen Gira, Busch-Jäger oder Jung ausgeführt. Als Schalter kommen Flächenwippschalter in weiß zur Ausführung.

Folgende Elektroausstattung ist vorgesehen:

### **Hausanschluss- bzw. Technikraum**

- Hauptzählerschrank einschließlich der notwendigen Sicherungen und Schalt- und Regeleinheiten gemäß VDE-Vorschriften und Regelwerken des Energieversorgungsunternehmens
- Elektrischer Anschluss der Heizungsanlage einschließlich Verkabelung mit dem Außenfühler
- 1 Anschluss für Lüftungsanlage
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 2 Steckdosen
- 1 Anschluss für Waschmaschine

- 1 Anschluss für Wäschetrockner

### **Küche**

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Backofen
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Mikrowelle
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 6 Steckdosen

### **Wohn-/Esszimmer**

- 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 8 Steckdosen
- 1 Leerdose für Telefon-/Datenanschluss mit Verkabelung (Datenkabel CAT 7)
- 1 Leerdose für Antennenanschluss mit Verkabelung

### **Diele/Galerie jeweils**

- 1 Wechselschaltung mit einem Deckenauslass
- 2 Steckdosen

### **Flure, Ankleide-/Abstell- und WC-Räume jeweils**

- 1 Ausschaltung mit einem Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose

### **Treppenbereiche**

- 1 Wechselschaltung mit einem Wandauslass je Treppenlauf  
oder
- 1 Tasterschaltung mit einem Wandauslass je Treppenlauf



### **Schlaf-/Kinder-/Arbeits- und Gästezimmer jeweils**

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Leerdose für Telefon-/Datenanschluss mit Verkabelung (Datenkabel CAT 7)
- 1 Leerdose für Antennenanschluss mit Verkabelung

### **Badezimmer**

- 1 Ausschaltung mit einem Deckenauslass
- 1 Ausschaltung mit einem Wandauslass
- 2 Steckdosen

### **Terrasse**

- 1 Ausschaltung mit einer Wandbrennstelle (Schaltung vom Wohnzimmer aus)
- 1 schaltbare Steckdose, spritzwassergeschützt

### **Hauseingang**

- 1 Ausschaltung mit einer Wandbrennstelle (Schaltung von der Diele)
- 1 Klingelknopf mit Gong in der Diele

### **Rauchmelder**

In den nach Landesbauordnung vorgeschriebenen Räumen werden Rauchmelder eingebaut. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Betriebsbereitschaft (regelmäßige Funktionsprüfung, Batteriewechsel) ist der Erwerber zuständig.

### **Lampen und Leuchten**

Lampen und Leuchten innerhalb und außerhalb des Gebäudes sind im Pauschalpreis nicht enthalten.

## **Heizungsinstallation**

Es kommt ein Gasbrennwertgerät mit solarer Trinkwarmwasserbereitung zur Ausführung. Die Steuerung erfolgt über einen Außenfühler vollautomatisch. Zum Einsatz kommt ein am deutschen Markt eingeführtes Markenfabrikat, Fabrikat Vaillant auroCOMPACT oder entsprechend den Merkmalen des Produktes. Die Leistung der witterungsgeführten Heizung entspricht dem Wärmebedarf des Gebäudes.

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch die Gasheizung mit Unterstützung durch eine Vaillant Solarthermieanlage oder entsprechend den Merkmalen des Produktes. Hierzu werden zwei Flachkollektoren mit insgesamt etwa 4,5 m<sup>2</sup> Kollektorfläche auf dem Dach installiert und an die Anlage im Hauswirtschaftsraum angeschlossen. Sofern nach wärmetechnischer Berechnung erforderlich, werden im Einzelfall mehr Kollektoren installiert. Ein Warmwasserspeicher ist integriert. Von hier aus erfolgt die Weiterverteilung des Warmwassers zu den einzelnen Verbrauchsstellen. Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist aus energetischen Gründen standardmäßig nicht vorgesehen.

Voraussetzung für die Ausführbarkeit der Solarthermieanlage ist das Vorhandensein einer Dachfläche in geeigneter Himmelsrichtung, Neigung und Größe. Ist dies nicht der Fall, muss die Solarthermieanlage gegebenenfalls durch eine andere haustechnische Anlage oder andere Maßnahmen ersetzt werden, um die energetischen Anforderungen an das Gebäude zu erfüllen. Dies kann im Einzelfall zu Mehrkosten führen, die sachverhaltsbezogen ermittelt und im Angebot separat aufgeführt werden.

Die Wärmeverteilung und Beheizung der Wohnräume erfolgt durch weiße, endlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in einer nach der wärmetechnischen Berechnung erforderlichen Dimensionierung. Der Hauswirtschaftsraum als Aufstellort der Heizungsanlage sowie Flure, Abstellräume und nicht für Wohnzwecke vorgesehene Spitzböden werden nicht beheizt.

## **Lüftungsinstallation**

Aufgrund der nach EnEV geforderten luftdichten Bauweise findet durch die Gebäudehülle kaum Luftaustausch statt. Es ist jedoch ein Mindestluftwechsel sicherzustellen, um ein gesundes Raumklima zu gewährleisten und mögliche Bauschäden durch erhöhte Luftfeuchtigkeit zu

verhindern. Bei einer konventionellen Lüftung durch die Fenster ist dies mit einem erheblichen Aufwand hinsichtlich Anzahl und Dauer der täglichen Lüftungsvorgänge verbunden. Der Einbau einer Lüftungsanlage ist daher im Standardleistungsumfang enthalten. Hierzu wird ein Lüftungskonzept gemäß DIN 1946-6 erstellt.

Es kommt eine kontrollierte Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Pluggit Avent oder entsprechend den Merkmalen des Produktes zur Ausführung. Die Lüftungsanlage führt über spezielle Lüftungskanäle die verbrauchte Raumluft aus den Ablufträumen Küche, Bad und WC ab. In den Zulufräumen Wohn- und Schlafräume wird über eigene Kanäle Frischluft zugeführt. Dadurch wird lediglich der geforderte Mindestluftwechsel gesichert. Ein manuelles Lüften darüber hinaus ist sinnvoll und bei Eintrag von Feuchtigkeit, z. B. durch Duschen, Kochen oder bei erhöhtem Personenaufkommen auch nötig. Nicht für Wohnzwecke vorgesehene Spitzböden und Kellerräume werden nicht an die Lüftungsanlage angeschlossen.

Zudem wird der Abluft der Großteil der darin enthaltenen Wärmeenergie entzogen und über einen Wärmetauscher der Frischluft zugeführt. Die Lüftungswärmeverluste des Gebäudes werden dadurch erheblich vermindert.

Im Leistungsumfang enthalten sind die Lieferung und Montage der Lüftungsanlage selbst, sämtliche Lüftungskanäle einschließlich Auslassabdeckungen in Kunststoff, sowie der elektrische Anschluss.

Durch den Einbau der Lüftungsanlage können gegebenenfalls Abkastungen in Raumecken oder unter der Decke erforderlich sein, die dann im Leistungsumfang enthalten sind. Außerdem kann es zu Einschränkungen bei der Auswahl von Haushaltsgeräten kommen. Im Regelfall kann als Wäschetrockner nur ein Kondensattrockner betrieben werden. Für den Dunstabzug in der Küche sollte eine Umluft-Dunstabzugshaube genutzt werden, um die Funktion der Lüftungsanlage nicht zu beeinträchtigen.

## **Sanitärinstallation**

Die Wasserleitungen für Warm- und Kaltwasser bestehen aus marktgängigen Kunststoffrohren/Metallverbundrohren in den hydraulisch erforderlichen Querschnitten. Warmwasserleitungen erhalten die erforderliche Wärmedämmung.

Die Schmutzwasserleitungen werden aus korrosions- und temperaturbeständigen Kunststoffrohren in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Die Fallstränge innerhalb des Gebäudes werden mit mehrschichtigen Rohren zur Schallreduzierung ausgeführt. Eine Entlüftung der Schmutzwasserleitung wird bis über Dach geführt.

Folgende Ausstattung mit Sanitärobjekten (Sanitärfarbe weiß) ist vorgesehen:

### **Hausanschlussraum**

- Stahlausgussbecken 50 cm mit Alueimerrost und Zweihebelmischer mit schwenkbarem Auslauf
- Geräteanschlusshahn für den Frischwasseranschluss einer Waschmaschine sowie Fertigablauf für Waschmaschine, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, 50 mm

### **Küche**

- Anschlussmöglichkeit für Spüle und/oder Geschirrspülmaschine mit Eckventilen und Abfluss

### **WC**

Eine Handwaschbeckenanlage bestehend aus:

- Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 50 cm breit
- Waschtischarmatur, verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Eine WC-Anlage bestehend aus:

- Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Eingebauter, vollisolierter Spülkasten, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- WC-Sitz mit Deckel einschließlich Befestigungen

## **Badezimmer**

Eine Badewannenanlage bestehend aus:

- Einbaubadewanne Stahl-Email, Fabrikat Kaldewei oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 170 x 75 cm
- Handbrause mit Brauseschlauch und Halter
- Wanneneinhebelmischer auf Putz, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

Eine Duschanlage (ohne Duschtrennung oder Abmauerung) bestehend aus:

- Duschwanne Stahl-Email, Fabrikat Kaldewei oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, (Höhe ca. 6,5 cm) in Standardgröße bis ca. 90 x 90 cm.
- Brauseeinhebelmischer auf Putz verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Brausegarnitur mit Handbrause, Brauseschlauch und Duschstange, verchromt

Eine WC-Anlage bestehend aus:

- Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- Eingebauter, vollisolierter Spülkasten, Fabrikat Geberit oder entsprechend den Merkmalen des Produktes
- WC-Sitz mit Deckel einschließlich Befestigungen

Eine Waschtischanlage, bestehend aus:

- Waschtisch aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag, Typ Renova Nr. 1 Plan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes, ca. 65 cm breit
- Waschtischarmatur, verchromt, Fabrikat Grohe Eurosmart Cosmopolitan oder entsprechend den Merkmalen des Produktes

## **Außenbereich**

- Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung

## Fliesenarbeiten

Wohn- und Esszimmer, Küche, Diele/Flur, Sanitär- und Abstellräume im Erdgeschoss erhalten vollflächig einen Fliesenfußboden. Bei vielen Grundrissen betrifft dies das gesamte Erdgeschoss. Lediglich gegebenenfalls im Erdgeschoss angeordnete Schlaf- oder Arbeitszimmer werden nicht verflieset.

Im WC und im Badezimmer werden zusätzlich zum Fußboden auch die Wände in Spritzbereichen und hinter Objekten in einer Höhe von ca. 120 cm sowie im Duschbereich in einer Höhe von ca. 200 cm oder deckenhoch verflieset. Der genaue Umfang der Fliesenarbeiten wird im Angebot festgelegt.

Sofern Bodenfliesen an nicht verfliesete Wandbereiche angrenzen, werden aus den Bodenfliesen geschnittene Fliesen als Sockelfliesen installiert. Anschlüsse von Fliesenflächen unterschiedlicher Bauteile zueinander werden dauerelastisch versiegelt.

Im Basispreis für das Gebäude sind Fliesen mit einem Materialpreis von bis zu 30 €/m<sup>2</sup> einschließlich der Mehrwertsteuer (Brutto-Handelsverkaufspreis) im Format 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm enthalten. Die Auswahl der Fliesen obliegt dem Erwerber. Bei anderen Fliesenformaten können für die aufwändigere Verlegung Mehrkosten entstehen, die vom Erwerber direkt an das ausführende Unternehmen zu vergüten sind. Die Fliesen müssen zudem hinsichtlich Beschaffenheit normal, also ohne besondere Zusatzaufwendungen verarbeitbar sein. Sie müssen weiterhin innerhalb angemessener Lieferzeiten beschaffbar sein.

Wenn als Material für die Wände Bodenfliesen ausgewählt werden, entstehen Mehrkosten für Rohrdurchführungen, Bohrungen und ähnliches, die vom Erwerber zu tragen sind.

Es wird empfohlen, zusätzlich Fliesen der verschiedenen verwendeten Ausführungen zu erwerben und für möglicherweise später einmal erforderlich werdende Reparaturen dauerhaft aufzubewahren.

## **Teppichbodenarbeiten**

In allen Räumen innerhalb der Wohnetagen, die nicht bereits Fliesenböden erhalten, kommt Teppichboden als Fußbodenbelag zur Ausführung. Im Basispreis für das Gebäude ist ein Teppichboden mit einem Materialpreis von bis zu 25 €/m<sup>2</sup> einschließlich der Mehrwertsteuer (Brutto-Handelsverkaufspreis) enthalten. Die Auswahl obliegt dem Erwerber.

Als Sockel werden Kunststoffsockelleisten mit eingeklebtem Teppichstreifen in allen Räumen ausgeführt, in denen Teppichboden verlegt wird.

In Bodenräumen sind standardmäßig keine Bodenbelagsarbeiten vorgesehen.

## **Innentüren**

In den Wohngeschossen werden Innentüren mit Umfassungszarge und Weißlack-Oberfläche eingebaut. Alternativ können ohne Mehrpreis einfarbig kunststoffbeschichtete Türen in weiß oder zahlreichen anderen Dekoren eingebaut werden.

Das Türmaß beträgt in der Höhe 211 cm, unter Dachschrägen gegebenenfalls 199 cm.

Alle Türen werden mit Schloss, Schließblech und Drückergarnitur sowie umlaufender Kunststoffdichtung ausgestattet. Innerhalb der Basisausstattung stehen zahlreiche Garnituren zur Auswahl, darunter auch mehrere Edelstahl-Garnituren, die vom Erwerber gewählt werden können.

## **Maler- und Tapezierarbeiten**

Die Durchführung der Maler- und Tapezierarbeiten einschließlich erforderlicher Feinspachtel- und Schleifarbeiten obliegt dem Erwerber.

Die Wände in allen Wohnräumen werden zur malermäßigen Weiterbearbeitung vorbereitet. Installationsschlitze von elektrischen und sanitären Installationen werden geschlossen. Die Stöße der Verplankung von Leichtbauwänden sowie an der Dachverkleidung werden verspachtelt. Die Grundierung, Schleif- und Spachtelarbeiten, Tapezierung und/oder der Anstrich der Wände obliegt dem Erwerber.

Die Decken in den Wohnräumen werden für die malermäßige Weiterbearbeitung vorbereitet. Die Stöße der Filigrandeckenplatten werden verspachtelt. Die Ansätze bei der Verkleidung der Dachkonstruktion werden verspachtelt. Das Grundieren, vollflächige Schleifen bzw. Spachteln, Tapezieren und/oder der Anstrich der Decken obliegt dem Erwerber.

Die Stahlteile der Treppenkonstruktion einschließlich Absturzeinrichtungen (Geländer) erhalten eine Rostschutz-Grundierung. Die weitere Grundierung und Lackierung obliegt dem Erwerber. Die Holzteile der Treppenkonstruktion (Stufen und gegebenenfalls Handläufe) sowie Fensterbänke sind mit einem für diesen Bereich geeigneten Klarlack endlackiert.

Die Heizkörper sind werkseitig weiß mit Heizkörperlack endlackiert.

### **Außenanlagen**

Leistungen außerhalb des Gebäudes sowie die Errichtung von Carports oder Garagen sind im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gegen zusätzliche Vergütung separat angeboten werden (siehe Außenanlagen-Paket).

### **Eigenleistungen**

Eigenleistungen sind nur nach Rücksprache mit Bockermann Fritze DesignHaus möglich. Dies bedarf der vertraglichen Vereinbarung. Die Ausführung darf den Bauablauf des Gesamtbauvorhabens nicht behindern oder verzögern. Eine Abstimmung mit der Bauleitung von Bockermann Fritze DesignHaus ist erforderlich.

Die in Eigenarbeit erstellten Leistungen werden von Bockermann Fritze DesignHaus nicht überwacht und kontrolliert. Für diese Leistungen übernimmt Bockermann Fritze DesignHaus keine Gewährleistung. Gleiches gilt für Leistungen, die vom Erwerber direkt bei den ausführenden Bauhandwerkern bestellt werden.

### **Hausübergabe und Reinigung**

Das Gebäude wird von Bockermann Fritze DesignHaus in einem besenreinen Zustand übergeben. Eine weitergehende Grundreinigung, zum Beispiel zur Entfernung von Aufklebern auf



Objekten oder Fensterscheiben oder das Entfernen von Zementschleier auf verfugten Flächen obliegt dem Erwerber.

Die Übergabe des Hauses erfolgt im Rahmen einer gemeinsamen Abnahme durch den Erwerber und Bockermann Fritze DesignHaus Zug um Zug gegen Zahlung der geschuldeten Vergütung.

### **Wahlmöglichkeiten des Erwerbers**

Auswahlrechte hinsichtlich verschiedener Ausführungsvarianten in dieser Baubeschreibung obliegen dem Erwerber nur dort, wo es besonders vermerkt ist. Auswahlentscheidungen müssen jeweils so rechtzeitig getroffen werden, dass es unter Berücksichtigung eventueller Lieferzeiten nicht zu Verzögerungen im Bauablauf kommt.

Wenn in der Baubeschreibung auf Brutto-Handelsverkaufspreise verwiesen wird, sind damit Listenpreise (keine Sonderposten oder rabattierte Ware) einschließlich der Mehrwertsteuer gemeint.

### **Hinweise zum Leistungsumfang**

Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind in den Planunterlagen lediglich beispielhaft dargestellt und nicht im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus enthalten. Gleiches gilt für andere in den Planunterlagen gegebenenfalls beispielhaft dargestellte aufpreispflichtige Mehrausstattungen. Dies können beispielsweise alternative Treppen- oder Fassadenausführungen, spezielle Fensterelemente wie Schiebetüren, Abmauerungen im Badbereich oder vergleichbare Mehrleistungen sein. Solcherlei Leistungen werden nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie im Angebot zum Vertrag ausdrücklich aufgeführt sind.

### **Hinweise zur Gewährleistung**

Verschleiß stellt keinen Sachmangel dar. Die laufende und ordnungsgemäße Wartung von Bauteilen und Anlagen obliegt dem Erwerber. Auch Anstriche bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen.

Ebenfalls kein Mangel sind im Zeitablauf auftretende Risse des Innenausbau und an den dauerelastischen Versiegelungen zwischen verschiedenen Bauteilen, die auf normalen Trocknungs-, Setzungs- und Schwinderscheinungen beruhen.

Sofern Wandflächen nicht tapeziert, sondern nur gestrichen werden, können sich aufgrund der großformatigen Steine (Kalksandstein-Planelemente) und des damit verbundenen geringen Fugenteils unter Umständen feine Haarrisse an den Fugen abzeichnen. Diese sind bautechnisch völlig unbedenklich und stellen ebenfalls keinen Mangel dar.

### **1) Besonderheiten bei Gebäuden auf Grundstücken des Erwerbers**

Bei einer Bebauung fremder Grundstücke, die nicht im Eigentum von Bockermann Fritze DesignHaus sind, übernimmt der Erwerber die Eigenschaft des Bauherrn. Hieraus ergeben sich eine Reihe von Besonderheiten und Abweichungen hinsichtlich Leistungsumfang und Kostentragung, die nachfolgend aufgeführt sind:

#### **Planung**

Der Erwerber trägt als Bauherr die behördlichen Kosten des Genehmigungsverfahrens sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Verwaltungskosten und Gebühren. Dies gilt auch für die Kosten eines gegebenenfalls erforderlichen amtlichen Lageplans. Die Erstellung der übrigen Planungsunterlagen bleibt im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus.

#### **Versicherungen**

Bockermann Fritze DesignHaus schließt lediglich eine Bauleistungsversicherung ab. Dem Erwerber wird empfohlen, eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen beziehungsweise die Abdeckung dieses Risikos im Rahmen bestehender Haftpflichtversicherungen zu prüfen.

#### **Vermessung**

Sämtliche Grenzpunkte des Grundstückes müssen örtlich klar und richtig markiert sein. Ist dies nicht der Fall, sind gegebenenfalls entstehende Mehrkosten durch den Einsatz eines Vermessers zur Absteckung des Gebäudes vom Erwerber zu tragen.

## **Baustelleneinrichtung**

Das Baugrundstück muss im Gebäudebereich frei von Baumbestand, Gebäudeteilen oder sonstigen Hindernissen sein. Die Erreichbarkeit über öffentliche Straßen und Wege, die von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 30 t befahren werden können, muss sichergestellt sein.

Anschlussmöglichkeiten für Baustrom und Bauwasser müssen in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes gegeben sein. Ist dies nicht der Fall, sind entstehende Zusatzkosten für das Heranführen der Anschlüsse vom Erwerber als Bauherr zu tragen. Die Verbrauchskosten trägt bis zur Fertigstellung der Hausanschlüsse Bockermann Fritze DesignHaus, anschließend der Erwerber.

## **Hausanschlüsse**

Die Erstellung der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser, gegebenenfalls Gas und Telefon beziehungsweise die Tragung der Kosten hierfür gegenüber den jeweiligen Versorgungsträgern obliegt dem Erwerber als Bauherrn und ist im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus nicht enthalten, wenn nicht im Vertragsangebot ausdrücklich anders geregelt.

## **Erdarbeiten**

Für den Bodenaushub wird ein unbelasteter Boden der Bodenklassen 3-5 nach DIN 18300 angenommen. Für die Bodenanalyse ist eine chemische Untersuchung für die Entsorgung des Bodenaushubs nach LAGA TR Boden erforderlich. Diese ist vom Erwerber auf seine Kosten einzuholen. Ein etwaig erforderlicher Bodenaustausch bei nicht tragfähigen Böden sowie das Ausheben von schwer löslichen Bodenarten (Bodenklassen 6 und 7 nach DIN 18300) ist im standardmäßigen Leistungsumfang nicht enthalten und erfolgt nur gegen zusätzliche Vergütung.

## **Gründung**

Die vorhandene zulässige Bodenpressung muss mindestens 200 kN/m<sup>2</sup> (0,2 N/mm<sup>2</sup>) betragen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird ein höchster Grundwasser- oder Schichtenwasserstand von ca. 1 m unterhalb der Sohlplatte vorausgesetzt. Bei unterkellerten Gebäuden darf

der höchste Grundwasser- oder Schichtenwasserstand maximal ca. 30 cm unterhalb der Kellersohle anstehen. Ist dies nicht der Fall, sind die zusätzlichen Aufwendungen für Wasserhaltung und Abdichtung gesondert zu vergüten. Ein Bodengutachten ist Voraussetzung für die Feststellung der örtlichen Bodenverhältnisse und vom Erwerber auf seine Kosten einzuholen.

### **Entwässerung**

Kanalanschlussstutzen für Schmutz- und Regenwasser oder gegebenenfalls Mischwasser müssen auf dem Grundstück in passender Lage vorhanden sein. Die Errichtung von Hausanschlussschächten am Übergabepunkt zum öffentlichen Kanalnetz sowie der Grundleitungen zwischen Anschlusschächten und Haus ist im Pauschalpreis für das Gebäude nicht enthalten und erforderlichenfalls gesondert zu vergüten.

### **Mehrausstattungen gegen zusätzliche Vergütung**

#### **EnEff+ – Pluspakete für optimiertere EnergieEffizienz (Mehrausstattung)**

Über die energetische Standardausführung hinaus bietet Bockermann Fritze DesignHaus folgende Pluspakete für optimiertere EnergieEffizienz als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung an. Die Lieferbarkeit und Realisierbarkeit der verschiedenen Anlagen ist im Einzelfall anhand der örtlichen Gegebenheiten von Haus und Grundstück zu überprüfen.

#### **Heizung+ (Mehrausstattung)**

Als Heizquelle des Gebäudes und zur Trinkwasser-Erwärmung kommt eine Sole/Wasser-Wärmepumpenanlage, Fabrikat Vaillant flexoCompact oder entsprechend den Merkmalen des Produktes mit einer zum Wärmebedarf des Gebäudes passenden Heizleistung zum Einsatz. In der Wärmepumpe wird Energie aus einer Soleflüssigkeit gewonnen, die durch tief in den Untergrund gebohrte Erdwärmesonden fließt. Diese Energie wird an den Heizkreis des Gebäudes abgegeben. Als Antriebsenergie wird elektrischer Strom eingesetzt.

Herstellung und Anschluss einer oder mehrerer Erdwärmesonden in der erforderlichen Dimensionierung sind im Leistungsumfang enthalten. Gleiches gilt für die Einholung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung. Deren Erteilung ist neben einem in geologischer Hinsicht geeigneten Untergrund Voraussetzung für die Lieferbarkeit der Anlage.

Da ein wirtschaftlicher Betrieb der Wärmepumpe insbesondere in Verbindung mit niedrigen Vorlauftemperaturen erreicht werden kann, wird an Stelle der standardmäßigen Plattenheizkörper in allen zu beheizenden Räumen eine Fußbodenheizung eingebaut. Aus technischen Gründen können nur die Schlafräume mit einer Einzelraumregelung ausgestattet werden. Die anderen Räume werden zentral über den Außenfühler reguliert. Die entstehenden Mehrkosten für Estrich und Bodenbeläge sind enthalten.

Die standardmäßig vorgesehene Gasheizung inklusive Solarthermieanlage entfällt. Enthalten ist auch der Entfall des dadurch überflüssig werdenden Gas-Hausanschlusses. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken von Bockermann Fritze DesignHaus wird der Gas-Hausanschluss deshalb abgerechnet, kommt aber nicht zur Ausführung. Bei einem Bauvorhaben auf einem Grundstück des Erwerbers ergibt sich ein höherer Angebotspreis für das Paket Heizung\*.

Die Inbetriebnahme der Wärmepumpe erfolgt erst relativ spät im Bauablauf. Für die Heizung des Gebäudes in der Bauphase können deshalb relativ hohe Stromkosten entstehen, die vom Erwerber zu tragen sind. Die Kosten können in einer Größenordnung von etwa 1.000 € höher liegen als bei der standardmäßigen Gasheizung.

Durch Einbau des Paketes **Heizung\*** in Verbindung mit dem nachfolgend angebotenen Paket **Dämmung\*** werden die Anforderungen „**KfW-Effizienzhaus 55**“ erreicht (Einzelfallprüfung vorbehalten; weitere Einzelheiten sind dem Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)), Stand Juli 2018, zu entnehmen).

### **Dämmung\* (Mehrausstattung)**

Bei Ausführung des Paketes **Dämmung\*** wird die Dämmung der gesamten Gebäudehülle im KfW 55 - Standard ausgeführt. Dies bedeutet, dass der Wärmeverlust durch die Außenhaut des Gebäudes (auf die Umfassungsfläche bezogener spezifischer Transmissionswärmeverlust) den nach EnEV zulässigen Wert um mindestens 30 % unterschreitet.

Hierzu werden Dämmstärken von mindestens 24 cm im Dach, mindestens 20 cm an der Fassade und mindestens 12 cm auf der Sohle eingebaut. Die Fassadenfenster (betrifft nicht Dachflächen- und Kellerfenster, Verglasungen an Haustürelementen sowie Sonderelemente) werden anstelle der standardmäßigen Schüco-Profile CT 70 mit dem noch besser dämmenden

Profil SI 82 (3 Dichtungsebenen, 6 Kammern) oder entsprechend den Merkmalen des Produktes ausgeführt und mit einem Dreischeiben-Isolierglas mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten von  $U_g = 0,7 \text{ W / m}^2 \text{ K}$  verglast.

Als weitere Voraussetzung für ein „KfW-Effizienzhaus 55“ darf der Jahres-Primärenergiebedarf nicht mehr als 55 % des nach EnEV zulässigen Wertes betragen. Ob dieser Wert erreicht wird, hängt nicht allein vom Dämmstandard ab. Bei der Ermittlung wird auch die eingesetzte Gebäudetechnik berücksichtigt.

Durch Einbau des Paketes **Dämmung+** werden in Verbindung mit dem Paket **Heizung+** die Anforderungen „**KfW-Effizienzhaus 55**“, erreicht (Einzelfallprüfung vorbehalten; weitere Einzelheiten sind dem Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)), Stand Juli 2018, zu entnehmen).

### **Solar+ (Mehrausstattung)**

Bei Auswahl des Paketes **Solar+** wird anstelle der standardmäßigen Anlagenkonstellation ein Solar-Gas-Brennwertsystem (Fabrikat Viessmann Vitosolar 300 F oder entsprechend den Merkmalen des Produktes) eingebaut. Zusätzlich zur Warmwasserbereitung wird die solare Energie zur Heizungsunterstützung genutzt. Es kommen Flachkollektoren, zum Beispiel Fabrikat Viessmann Vitodens 300-W oder entsprechend den Merkmalen des Produktes mit einer Gesamtfläche von ca. 10 m<sup>2</sup> zum Einsatz. Die Solarleitung zum Hauswirtschaftsraum ist enthalten.

Da ein wirtschaftlicher Betrieb der Anlage insbesondere in Verbindung mit niedrigen Vorlauftemperaturen erreicht werden kann, wird an Stelle der standardmäßigen Plattenheizkörper in allen zu beheizenden Räumen eine Fußbodenheizung eingebaut.

Der standardmäßige Warmwasserspeicher wird durch einen Kombispeicher ersetzt. Die Trinkwassererwärmung erfolgt im besonders hygienischen Durchflussprinzip.

Voraussetzung für die Ausführbarkeit der Anlage ist das Vorhandensein einer Dachfläche in geeigneter Himmelsrichtung, Neigung und Größe.

Durch Einbau des Paketes **Solar+** werden in Verbindung mit dem Paket **Dämmung+** die Anforderungen „**KfW-Effizienzhaus 55**“ erreicht (Einzelfallprüfung vorbehalten; weitere Einzelheiten sind dem Förderprogramm „Energieeffizient Bauen“ der KfW Förderbank ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)), Stand Juli 2018, zu entnehmen).

### **Kellergeschoss (Mehrausstattung)**

Eine Unterkellerung ist standardmäßig nicht vorgesehen. Auf Wunsch des Erwerbers kann sie aber gegen zusätzliche Vergütung angeboten und ausgeführt werden. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist der Keller für eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche vorgesehen, ungedämmt, unbeheizt und nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen oder als Wohnfläche geeignet.

Bei unterkellerten Gebäuden ist grundsätzlich die Erstellung eines Baugrundgutachtens erforderlich. Bei Bauvorhaben auf Grundstücken von Bockermann Fritze DesignHaus sind das Gutachten sowie die Einhaltung der sich daraus ergebenden Anforderungen für die Errichtung des Kellers im Pauschalpreis enthalten. Bei Bauvorhaben auf Kundengrundstücken muss ein Baugrundgutachten vom Erwerber eingeholt und vor Angebotserstellung vorgelegt werden.

Die Bodenverhältnisse müssen ein Abböschchen der Baugrube mit einem Böschungswinkel von mindestens 60° ermöglichen. Aushub und Abfuhr zusätzlicher Bodenmassen bei flacherem Böschungswinkel oder die Herstellung eines Verbaus bei nicht standfestem Boden sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Für den Bodenaushub wird ein Boden der Bodenklassen 3-5 nach DIN 18300 angenommen. Ein etwaig erforderlicher Bodenaustausch bei nicht tragfähigen Böden sowie das Ausheben von schwer löslichen Bodenarten (Bodenklassen 6 und 7 nach DIN 18300) erfolgt außerhalb des im Pauschalpreis enthaltenen Leistungsumfanges.

Für die Ausführung gelten folgende Festlegungen:

Die Kellersohle wird aus Beton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die vorhandene zulässige Bodenpressung muss mindestens 200 kN/m<sup>2</sup> (0,2 N/mm<sup>2</sup>) betragen. Die Außenwände im Kellergeschoss werden in einer Stärke von ca. 30 cm aus Beton oder Mauerwerk nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt und abgedichtet. Innenwände werden aus Kalksandsteinen, Kalksandstein-Planelementen oder gegebenenfalls auch

Leichtsteinen mit einer Wandstärke je nach statischen Erfordernissen von 10-17,5 cm ausgeführt. Die lichte Geschosshöhe beträgt ca. 230 cm. Eine Kelleraußentreppe bedarf der besonderen Vereinbarung und Vergütung.

Es werden wärmgedämmte Kunststoffkellerfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut. Falls das anstehende Gelände höher als die Fensterunterkante liegt, werden vor den Fenstern Lichtschächte aus Kunststoff mit einer Abdeckung aus verzinktem Stahlrost montiert. Die Lichtschächte werden in einen Pumpenschacht entwässert, der im Leistungsumfang enthalten ist.

Die Treppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss wird wie die anderen Geschosstreppen ausgeführt. Wände im Kellergeschoss werden nicht verputzt (mit Ausnahme eines gegebenenfalls vom Erdgeschoss einsehbaren Kellerflures). Als Fußboden wird auf der Betonsohle Zementestrich, jedoch ohne Wärme- oder Trittschalldämmung eingebaut.

Die Elektroinstallationen im Kellergeschoss erfolgen sichtbar auf den Wänden liegend. Je Kellerraum werden 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle und 1 Steckdose vorgesehen. Kellerräume werden standardmäßig nicht beheizt. Auf Wunsch des Erwerbers ist eine Beheizung jedoch gegen Mehrpreis möglich. Es kommen dann weiße, endlackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen zum Einsatz. Die aus den oberen Etagen kommenden Abwasserleitungen werden unter der Kellerdecke verlegt und aus dem Gebäude herausgeführt. Sonstige Sanitärinstallationen sind im Keller nicht vorgesehen.

Die Innentüren im Kellergeschoss werden wie in den Wohnetagen ausgeführt. Die Türhöhe beträgt 199 cm. Fliesenarbeiten und auch sonstige Bodenbeläge sind im Kellergeschoss nicht vorgesehen. Eine Vorbereitung der Wände und Decken für Malerarbeiten erfolgt ebenfalls nicht.

Auf Wunsch des Erwerbers kann der Hausanschlussraum mit seinen Installationen (Hausanschlüsse, Elektroverteilung, Heizungsanlage, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschlüsse) im Keller angeordnet werden. Dies bedarf der besonderen Vereinbarung und Überprüfung der technischen Möglichkeiten. Pumpen- und Hebeanlagen oder Einbauten zur Rückstausicherung in Verbindung mit der Entwässerung des Kellergeschosses sind nur im Leistungsumfang enthalten, wenn sie im Angebot ausdrücklich aufgeführt sind.



## **Außenanlagen-Paket (Mehrausstattung)**

Das als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung bestellbare Außenanlagen-Paket umfasst die folgenden Leistungen:

- Einfassung des Gebäudes mit Betonkantsteinen und Auffüllung des entstandenen Streifens in einer Gesamtbreite von ca. 30 cm mit Kies als Spritzschutz für den unteren Fassadenbereich, wie in den Vertragsplänen dargestellt.
- Befestigung der Pflasterflächen gemäß Darstellung in den Vertragsplänen mit einem Unterbau aus Schotter oder Recyclingschotter in erforderlicher Stärke einschließlich Auskoffnung des Bereiches für den Unterbau.
- Verlegung eines Belages aus Verbundstein- oder Rechteckpflaster mit einem Materialpreis von bis zu 20 €/m<sup>2</sup> (Brutto-Handelsverkaufspreis) im Bereich der vorgenannten Flächen. Sofern der Bebauungsplan dies vorschreibt, kann gegebenenfalls nur ein versickerungsfähiger Belag ausgewählt werden.
- Herstellung einer Terrasse mit einer Größe gemäß Darstellung im Vertragsplan. Es wird eine Tragschicht aus Schotter oder Recyclingschotter in der erforderlichen Schichtstärke eingebaut einschließlich Auskoffnung des betreffenden Bereiches. Für den Terrassenbelag werden Verbundsteine, Rechteckpflaster oder Betonplatten nach Wahl des Erwerbers mit einem Quadratmeterpreis von bis zu 25 €/m<sup>2</sup> einschließlich der Mehrwertsteuer (Brutto-Handelsverkaufspreis) verwendet.
- Einbau von Entwässerungsrinnen mit verzinktem Stegrost sowie deren Anschluss an die Entwässerung bei bodentiefen Fenstern und Haustürelementen, sofern diese bodengleich an gepflasterte Flächen angrenzen.
- Der auf dem Grundstück seitlich gelagerte Mutterboden wird als Grobplanum auf dem ursprünglichen Geländeniveau für die Gartengestaltung eingebaut, überschüssiger Mutterboden wird abgefahren.

Höhenmäßige Abfangungen innerhalb des Grundstückes oder zu Nachbargrundstücken (zum Beispiel in Form von zusätzlichen Kantsteinen, Winkelstützen oder Stufen) sind im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus nicht enthalten, sofern diese nicht im Angebot ausdrücklich beschrieben sind. Ebenso ist die Abfuhr überschüssigen Bodens aufgrund von höhenmäßigen Abfangungen nicht enthalten.

Werden die Leistungen des Außenanlagen-Paketes vor dem endgültigen Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeführt, so können später nach Herstellung des Endausbaus noch

Anpassungsarbeiten erforderlich werden. Diese sind im Leistungsumfang von Bockermann Fritze DesignHaus nicht enthalten und obliegen dem Erwerber.

### **Carportanlage (Mehrausstattung)**

Die als Mehrausstattung gegen zusätzliche Vergütung bestellbare Carportanlage wird aus Holz gefertigt. Sie besteht aus einem PKW-Unterstellplatz und einem geschlossenen Abstellraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Der Abstellraum schließt sich direkt an den PKW-Stellplatz an und ist mit einer imprägnierten Brettschalung geschlossen. Die Zugangstür zum Abstellraum erhält ein Zylinderschloss. Größe und Anordnung der Carportanlage ergeben sich aus der Entwurfsplanung (Erdgeschossplan).

Alle Konstruktionshölzer der Carportanlage sind gegen Witterungseinflüsse geschützt. Die Abmessungen der Hölzer richten sich nach den statischen Erfordernissen. Die Dachverschalung erfolgt mit imprägnierten Nut- und Federbrettern. Umlaufend werden eine Blende aus Holz und eine Attikaabdeckung aus Zinkblech angeordnet.

Die Dachfläche wird von oben in dachdeckergemäßer Ausführung bituminös abgedichtet. Die Entwässerung erfolgt über einen innen liegenden Ablauf und wird über ein Fallrohr und entsprechende Grundleitungen an die Entwässerung des Gebäudes angeschlossen.

Stiele, Blende und Brettschalung werden mit einem Farbanstrich (Standardfarben nach Wahl des Erwerbers) versehen. Die Untersicht der Dachverschalung einschließlich Konstruktionshölzern ist holzfarben und unbehandelt.

Die Carportanlage erhält eine Elektrozuleitung vom Gebäude aus. Im Abstellraum werden eine Steckdose und eine Leuchte (Schiffsarmatur) mit Schalter eingebaut.





**Bockermann Fritze DesignHaus GmbH**

Dieselstraße 11 | 32130 Enger

T 05224 9737-20

F 05224 9737-50

[bfd@bockermann-fritze.de](mailto:bfd@bockermann-fritze.de)

[www.bockermann-fritze.de](http://www.bockermann-fritze.de)

[www.bf-designhaus.de](http://www.bf-designhaus.de)