

Bau- und Leistungsbeschreibung für einen ausgebauten Vollkeller Mit WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton)

gilt nur in Verbindung mit dem Bau eines ROSTOW-Hauses

Angaben zum Grundstück

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben laut Bauvertrag errichtet werden soll, muss im Tätigkeitsgebiet der ROSTOW Bau GmbH liegen und „baureif“ sein, damit nach Fertigstellung der Planung und Herstellerpläne zügig mit dem Bau begonnen werden kann. Da ROSTOW das Grundstück noch nicht kennt, wird für die Baureife des Grundstückes folgendes vorausgesetzt:

1. baurechtliche Voraussetzungen:
 - das Grundstück befindet sich in einem B-Plan-Gebiet und die Erschließung des B-Plangebietes ist sichergestellt, oder
 - das Grundstück ist Bauland und es ist eine Baugenehmigung zu erwarten und die Erschließung des Grundstückes ist gesichert
2. eigentumsrechtliche Voraussetzungen:
 - der Bauherr ist Eigentümer des Grundstückes
3. bautechnische Voraussetzungen:
 - Der Bauherr stellt ein ebenes, freigemachtes und vermessenes Grundstück mit ausreichend befahrbarer und befestigter Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück und zweiseitig zum Baukörper für Fahrzeuge mit Anhänger/ Auflieger und Kräne mit bis zu 12,5 t Achslast und bis zu 50 t Gesamtlast bzw. Gesamtgewicht und bis zu 22 m Länge (ausreichender Kurvenradius zur Auffahrt auf das Grundstück). Für die Montage ist ein Kran mit bis zu max. 50 t Gewicht und einem Aktionsradius von 20 m vorgesehen (größere Kräne, z. B. auf Grund örtlicher Gegebenheiten sind gesondert zu vereinbaren). Der Bauherr stellt den befestigten Kranstellplatz sowie einen Materiallagerplatz und einen Lagerplatz für den Erdaushub auf dem Grundstück bereit. Er stellt sicher, dass keine Hindernisse, Grund- oder Schichtenwasser, Altlasten, Leitungen im Boden sowie Grunddienstbarkeiten vorhanden sind. ROSTOW geht von tragfähigem Boden der Bodenklasse 3 bis 5 gemäß DIN 18 300 Ziffer 2.2 und einem zulässigen Sohlwiderstand von 0,2 MN/qm aus und dass Grenzmarkierungen vorhanden und erkennbar sind.
 - Der Bauherr sorgt zu eigenen Lasten dafür, dass vier Wochen vor Baubeginn im 20 m Bereich ein permanenter und stationärer Bauwasseranschluss (3/4 Zoll) und Baustrom (230 und 400 V und 2 x 32 A-Absicherung) auf dem Baugrundstück an der Baustelle vorhanden sind. Er stellt der ROSTOW diese Versorgungseinrichtungen während der Bauzeit inkl. Wasser- und Stromverbrauch kostenlos zur Verfügung. Dem Bauherrn obliegt die Gewährleistung der Frostsicherheit vom Bauwasser- und Wasser- Hausanschluss. Rostow ist jedoch bereit, die Verbrauchskosten des Bauwasser- und Baustromanschlusses sowie die Verbrauchskosten der vertraglichen Heizungsanlage für die Beheizung des Hauses bis zur Abnahme gegen eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 1,5 % des in dem Bauvertrag vereinbarten Pauschalpreises zu übernehmen. Eine Entscheidung zur Annahme dieses Angebotes ist vom Bauherrn spätestens zur Bauanlaufberatung schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr fordert bei den Behörden die Pläne für die Kanaltiefen, Revisionsschächte, Gelände, die Höhe sowie die Baulinien und Baugrenzen und bei B-Plangebietes die textlichen Festlegungen und Planskizze ab und stellt diese Unterlagen sowie eine Baugrunduntersuchung und einen amtlichen Lageplan dem Planer zum Architektengespräch zur Verfügung.

Sollten einige oben aufgeführte Voraussetzungen noch nicht geschaffen sein, wenden Sie sich an uns, damit wir Ihnen behilflich sein können. Es ist völlig normal und üblich, dass ein Großteil der Voraussetzungen erst während der Baubeginnvorbereitung / Planungsphase geschaffen wird. Die ausführliche Auflistung soll nicht beunruhigen, sondern ein Konzept für die Bauvorbereitung sein, da die o. g. Punkte für jedes Bauvorhaben zutreffen, unabhängig vom Anbieter.

Von jetzt an beginnt die Arbeit der ROSTOW:

Planung und Bauantrag:

Vor der Planung findet gemeinsam mit dem Planer, dem Bauherrn und ROSTOW ein Architektengespräch statt, in dem Wünsche des BH besprochen und in der Planung berücksichtigt werden. Zum Architektengespräch wird ein schriftliches Protokoll angefertigt und dem Bauherrn

übergeben. ROSTOW beauftragt erfahrene und vorlageberechtigte Architekten und Ingenieure, die Mitglied in einer Architekten- oder Ingenieurkammer sind, mit der Erstellung der Baugesuchsunterlagen nach den beiliegenden Bauzeichnungen und nach o. g. Behördenauskünften z. B. Festsetzungen in B-Plänen. Es werden Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, prüffähige statische Berechnungen mit bauphysikalischem Nachweis für Wärmeschutz, Berechnungen des umbauten Raumes, der Grund- und Geschossflächen, Wohn- und Nutzflächen und alle für die Baugesuchsunterlagen erforderlichen Anträge sowie die Beantragung aller für die Durchführung erforderlichen Abnahmen durch die Behörde erstellt. Auflagen in der Baugenehmigung mit denen bei Erstellung der Genehmigungsplanung nicht zu rechnen waren und die nicht auf einer fehlerhaften Genehmigungsplanung beruhen und die eine Änderung der Planung notwendig machen sowie Bauabnahmen bzw. Prüfungen durch Behörden oder Prüfstatiker oder Ausführungszeichnungen und zusätzliche Detailberechnungen, die auf Bauherrnwunsch beruhen und nicht Gegenstand einer Genehmigungsplanung sind, werden, sofern dies zulasten von ROSTOW zu zusätzlichen Kosten führt, gesondert berechnet. Wir legen deshalb so viel Wert auf ein ausführliches Architektengespräch mit schriftlichem Protokoll und auf hundertfach erfahrene Architekten und Ingenieure, weil eine durchdachte und exakte Planung die Grundlage für höchste Qualität am Bau ist, und das ist unser Anspruch.

Energieeinsparverordnung (EnEV):

Das Haus wird nach den Forderungen und Vorschriften der Energieeinsparverordnung (Jahresbilanzverfahren) in der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Bauvertrages aktuell gültigen Fassung geplant und gebaut.

Es wird eine gesonderte Wärmeschutzberechnung nach EnEV im Rahmen der Planungsunterlagen erstellt, in der die Dämmstoffstärken, deren Wärmeleitgruppen und andere Maßnahmen zur Einhaltung der EnEV durch ROSTOW/ den Planer festgelegt werden. Raumhöhen oder Raummaße können sich durch verstärkte Dämmung geringfügig ändern.

Versand der Baugesuchsunterlagen:

Nach Unterzeichnung durch den Bauherren werden die Baugesuchsunterlagen bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben durch ROSTOW an die Behörde zur Genehmigungsprüfung gesandt. Je nach Landesbauordnung sind eventuelle Nachbarunterschriften erforderlich. Das Beibringen der Nachbarunterschriften ist Sache des Bauherrn. Der Versand der statischen Berechnungen an die Behörde ist Sache der ROSTOW. Prüfgebühren der Behörde sowie Kosten einer eventuell behördlich notwendigen Prüfung oder Abnahme von Bauleistungen durch einen Prüfstatiker, Behörden und Statikersteller trägt der Bauherr.

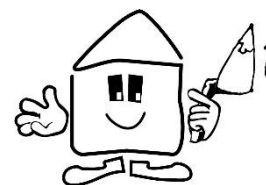
Bauleitung:

ROSTOW organisiert und überwacht mit erfahrenen und qualifizierten Bauleitern die vereinbarten Bauleistungen (ausgenommen Eigenleistungen). Unsere Bauleiter stehen Ihnen für Fragen mit Rat und Tat zur Seite. Für Gewerke, die in Eigenleistung ausgeführt werden, entfällt die Gewährleistung, insbesondere auch für dadurch eventuell beeinflusste nachfolgende Arbeiten.

Detailfestlegung:

Änderungs- und Ausstattungswünsche werden im gemeinsamen Architektengespräch festgelegt. Ergeben sich bei dieser Durchsprache Leistungsänderungen hinsichtlich Zusatzleistungen oder Entfall von Leistungen, so werden diese per Nachtragsauftrag/Nachverpreisung vereinbart. Bestandteil der Nachverpreisung ist eine Vorplanung (M 1:100, Grundrisse, Ansichten), damit der Bauherr auch optisch die Umsetzung seiner Sonderwünsche in Augenschein nehmen kann. Nach Bestätigung der Vorplanung durch den Bauherren wird dann die Genehmigungsplanung für den Bauherren angefertigt. Entfall von Leistungen sind nur gewerkeweise möglich und beinhalten die Materiallieferung und die Arbeitsleistung zu Preisen der ROSTOW und dürfen die vereinbarte Bauzeit nicht beeinflussen.

Die ausführliche Bemusterung von Ausstattungen wird rechtzeitig vor Baubeginn in den dafür von ROSTOW benannten Ausstellungsorten durchgeführt (regional unterschiedlich, entsprechend der Bauorte). Dazu wird ein gemeinsames schriftliches Protokoll angefertigt und dem Bauherrn übergeben.



Die Festlegung der Höhe der Bodenplatte über Gelände sowie der Höhe des Eingangpodestes erfolgt lt. Planung oder, sofern baurechtlich möglich, durch den Bauherren, spätestens jedoch zum Baudurchsprachetermin.

Baustelleneinrichtung:

Die Feinabsteckung des Baukörpers zum Herstellen der Bodenplatte erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und ist vom Bauherrn zu vergüten. Eine gegebenenfalls erforderliche Feineinmessung nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beauftragt der Bauherr selbst. Das Bereitstellen der erforderlichen Baugeräte, Gerüste, Unterkünfte und Miet-WC sowie der Auf- und Abbau dieser Gegenstände ist im Pauschalpreis bereits enthalten. Eine Umzäunung des Grundstückes/ Baustelle ist Sache des Bauherrn.

Gründung

Abtrag des Mutterbodens:

Der Mutterboden wird von ROSTOW, soweit vorhanden, bis ca. 25 cm stark im Bereich der Baugrube bzw. Streifenfundamente abgeschoben und, soweit möglich, getrennt von anderen Bodenarten am Baukörper (ca. 3 m Abstand) zur späteren Wiederverwendung gelagert. Damit können Kosten für den Ankauf von Mutterboden gespart werden. Eine eventuelle Abfuhr bzw. Umladen des Bodens sowie zusätzlich benötigter Erdstoff für eventuelle Anfüllung, werden durch den Bauherren gesondert beauftragt und sind von ihm zu vergüten.

Aushub der Baugrube:

Die Baugrube wird ausgehoben (ohne Verbauarbeiten), Bodenklasse 3 bis 5, und den Bodenaushub bis 10 m Entfernung vom Baukörper auf dem Grundstück fördern und lagern. Der Aushub bleibt Eigentum des Bauherrn. Der Erdaushub wird, soweit die Güte des Bodens dies zulässt, zur Baugrubenverfüllung verwendet. Es erfolgt eine lagenweise Verdichtung. Sollte anderes Füllmaterial zur Verfüllung nötig sein, so sind diese Zusatzkosten durch den Bauherren zu tragen. Grundwasserabsenkungen gehören nicht zum Leistungsumfang von ROSTOW.

Baufolie:

Zwischen Baugrund bzw. eingebrachter kapillarbrechende Schicht und Bodenplatte wird eine Baufolie aus Kunststoff als Trennlage geliefert und verlegt.

Fundamenteerder:

Es wird ein Fundamenteerder aus verzinktem Bandeisen (Querschnitt richtet sich nach örtlicher Vorschrift) einschließlich Anschlussfahne geliefert und verlegt.

Sohlplatte:

Die Sohlplatte wird aus WU-Beton mit Rissbreiten beschränkender Bewehrung: 2 Lagen Q524A bei einem angenommenen Steifemodul von ≥ 20 MN/qm hergestellt. Schlechtere Bodenverhältnisse können zu anderen aufpreispflichtigen Gründungsparametern führen.

Außen-, Keller- und Innenwände:

Die lichte Kellergeschosshöhe beträgt ca. 2,33 m Rohbaurichtmaß.

Die Außenwände des Kellers werden ebenfalls aus WU-Beton hergestellt ohne bituminöse Dickbeschichtung oder Schwarzabdichtung. Die Bewehrung und die Stärke der Wände richtet sich nach den statischen Vorgaben der Genehmigungsplanung. Die Kelleraußenwände werden mit einer Perimeterdämmung gedämmt. Die Stärke der Dämmung richtet sich nach der Wärmeschutzberechnung. Die Art der Dämmung richtet sich nach den Boden- und Wasserverhältnissen.

Abdichtung:

Vorhandene Fugen oder Stöße zwischen Wandelementen oder zwischen Wandelementen und Kellerplatte werden druckhaltend abgedichtet. Das Abdichtungssystem bestimmt der AN. Liegen



Fenster in den Kelleraußenwänden unterhalb der Ebene des drückenden Wassers, so sind diese mit aufpreispflichtigen, druckhaltenden Lichtschächten (ohne Ablauf) zeitnah abzusichern, da die Fenster nicht druckhaltend sind. Eine Abdeckung von Lichtschächten gehört nicht zum Leistungsumfang von ROSTOW. In den WU-Kelleraußenwänden und der WU-Kellerplatte sind keine Öffnungen oder Leerrohre für Medien vorgesehen. Die Entwässerung des Hauses endet an der Innenseite der Kelleraußenwand und kann im Zuge der Hausanschlüsse durch den BH angeschlossen werden. Die Mediendurchführung durch die WU-Kelleraußenwand obliegt dem BH und hat im Zuge der Hausanschlüsse z. B. durch die Versorgungsbetriebe zu erfolgen. Es ist dabei darauf zu achten, dass diese Mediendurchführung fachgerecht und zeitnah gegen drückendes Wasser abzudichten ist.

Innenwand:

Die Innenwände werden in den erforderlichen Stärken gemäß statischer Berechnung aus Blähton oder gleichwertig hergestellt für eine Aufteilung in 3 Räume und einen Treppenflur, jeweils mit einem Durchgang für einen späteren Türereinbau, max. ca. 87 cm breit und ca. 2 m hoch (zuzüglich Kellerfußbodenaufbau) siehe Pkt. Innentüren, sofern vereinbart.

Decke über Kellergeschoss:

Stahlbetondecke aus Beton aus vorgefertigten Elementen mit unterseitiger, schalungsglatte Oberfläche Güteklasse 2 oder gleichwertig, dafür Entfall Bodenplatte des Haupthauses lt. Baubeschreibung Pkt. „Angaben zum Grundstück“ bis „Entwässerungsleitung“. Die unterseitigen Stoßfugen werden durch das Gewerk Trockenbau verspachtelt.

Oberfläche Fußboden Erdgeschoss

Die Oberfläche Fußboden EG liegt bei ca. 40 cm über Gelände. Der Sockel wird bis 40 cm bzw. 45 cm über Gelände grau verputzt.

Sofern ein verblendeter Sockel (bei verblendetem Haus) zusätzlich beauftragt wurde, werden die erforderlichen Elektrostahlkonsolen zur Aufnahme der Verblendung nicht mehr an der Hausaußenwand befestigt, sondern weiter unten an der Kelleraußenwand (zur Aufnahme der Sockelverblendung). Im Bereich der Kellerlichtschächte erfolgt keine Verblendung, damit der Lichtschacht zur Verbesserung der Dichtigkeit direkt auf der Dämmung bzw. Kelleraußenwand montiert werden kann.

INNENAUSBAU

Innenputz:

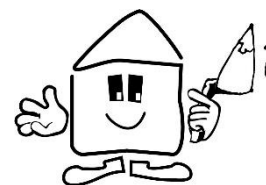
Die Innenwände und die Wandinnenseiten der Außenwände soweit erforderlich (bei Blähtonwänden und Ständerwänden oder WU-Wänden nicht erforderlich) erhalten Innenwandputz Spachtelputz MP 75 oder gleichwertig. Putz lot- und fluchtgerecht liefern und herstellen. Eventuelle Spachtelarbeiten gehören zu den Malerarbeiten (siehe Punkt Maler/ Teppich, sofern für Haupthaus und Keller gesondert vereinbart).

Fenster

Die qualitativ sehr hochwertigen Fenster bestehen aus äußerst haltbarem und stabilem, weißem, vergilbungsfreiem Kunststoff. Die Qualitätsfenster besitzen ein Mehrkammerprofilsystem (5 Kammern) mit hohen Dämmeigenschaften. Für hohe Stabilität sorgen Stahlarmierungen in den Fensterflügeln und im Fensterrahmen. Die Fenster werden bequem mit der Einhand-Bedienung betätigt. Aus Sicherheitsgründen besitzt die Einhand-Bedienung eine Fehlbediensperre, um unbeabsichtigtes Entriegeln bzw. Aushebeln des Fensterflügels zu verhindern. Außerdem ist zur Erhöhung des Einbruchschutzes eine Pilzkopfverriegelung enthalten. Die Fenster haben umlaufend eine doppelte Lippendichtung, damit wird eine hohe Dichtigkeit erreicht. Der Einbau der Fenster erfolgt nach den gültigen DIN-Vorschriften.

Es werden 3 Kellerfenster in Kunststoff weiß mit Drehkippbeschlag eingebaut. Beschläge: LM eloxiert verdeckt liegend, 1-Handbedienung.

Die Fenster erhalten eine Wärmeschutzglas u_G -Wert von 1,1. Die Maße der Fenster sind ca. 0,88 m x 0,75 m.



Fensterbänke innen

Die Innenfensterbänke werden mit Agglomarmor oder gleichwertig in einer Stärke von ca. 20 mm hergestellt. Die Kanten werden gefast. Es stehen verschiedene Farben lt. Ausstellung von ROSTOW zur Verfügung. Als Naturstoff können bei den Fensterbänken Farbunterschiede und Einschlüsse und „Glasadern“ auftreten.

Fensterbänke, außen:

Die äußeren Fensterbänke werden mit Beton angeschrägt und glatt ausgerieben,

Lichtschächte:

3 Lichtschächte in Kunststoff weiß, nicht druckhaltend, passend für die oben beschriebene Fenstergröße, ohne Anschluss an eine Regenentwässerung und ohne Abdeckung (Leistung des Bauherren)

Innentüren:

Die hochwertigen Innentüren, bestehen aus einem Innentürblatt mit Röhrenspansteg (Röhrenspantüren sind wesentlich hochwertiger als „Wabentüren“) und einer Gehrungszarge. Die Oberfläche des Innentürblattes besteht aus einer CPL-Oberfläche (Laminatbeschichtung). Zur Auswahl stehen verschiedene Dekore z. B. Buchedekor, Ahorndekor oder gleichwertig. Laminattüren sind besonders pflegeleicht.

Das Türblatt besitzt ein Buntbart-Einsteckschloss, 1 Paar Türdrücker und 1 Paar Stützringsschilder, in Standardausführung vermessingt (blank). Nach Wahl des Bauherrn kann eine Drückergarnitur mit Rosette in Edelstahl ohne Aufpreis gewählt werden (lt. Ausstellung ROSTOW). Die Einbohrbänder sind vernickelt oder gleichwertig. Die Gehrungszarge der Innentür wird in der gleichen Dekorart geliefert wie das Türblatt. Zusätzlich hat die Gehrungszarge im Dekor Buchelaminat abgerundete „Softline“ Kanten ohne Aufpreis. Die Höhe der Innentüren beträgt ca. 2 m. Die Türbreiten richten sich nach den Zeichnungen und betragen bis zu ca. 87 cm. Größere Türhöhen oder -breiten sind gegen Aufpreis möglich.

Bei Holzprodukten, sofern Holzfurniere vereinbart wurden, sind geringe Abweichungen in Farbton und in der Maserung nicht auszuschließen, da dies ein Kennzeichen eines Naturproduktes ist und dessen Lebendigkeit unterstreicht.



Treppe zum Erdgeschoss:

Die Treppe wird, je nach Darstellung in der Bauzeichnung:

als Viertel gewendelte oder halb gewendelte Treppe der Marke „Meistertreppe“ oder gleichwertig eingebaut. Meistertreppen sind sehr hochwertige, überaus belastbare und sehr „leise“ Treppen. Die Meistertreppe besteht aus stab-/ parkettverleimten, massiven, Buchenholzstufen ohne Setzstufen, und ist somit ideal für hohe Beanspruchung geeignet. Die Montage erfolgt ohne Wandwange direkt an der Wand mittels gummiummantelten Bolzen; damit wird eine hohe Trittschalldämmung erreicht.

Das Geländersystem mit geradem Handlauf und profilierten Geländerstäben wird ebenfalls massiv aus Buchenholz hergestellt. Die Auswahl erfolgt lt. Ausstellung der ROSTOW Bau GmbH. Ein besonderer Treppenklarlack schützt die Treppe vor kleineren Beschädigungen. Auf Wunsch werden die Treppenstufen mit einer Schutzabdeckung aus Karton versehen, um die Treppe in der Übergangszeit bis zum Umzug zu schützen.

Bei Holzprodukten sind geringe Abweichungen in Farbton und in der Maserung nie ganz auszuschließen, da dies ein Kennzeichen eines Naturproduktes ist und dessen Lebendigkeit unterstreicht.

Heizung/ Haustechnik

Es wird die Heizungsanlage der Bau- und Leistungsbeschreibung des Haupthauses genutzt. Pro Raum, außer in dem Raum in dem die Heizungsanlage montiert ist, wird ein Kompaktheizkörper

Marke Brugmann oder gleichwertig mit Thermostatventil Marke Danfoss oder gleichwertig eingebaut. Die Heizleitungen werden in Kupferrohren oder PVC-Rohren oder gleichwertig unter dem Estrich verlegt. Die Montage der Steigleitungen erfolgt auf der Wand.

Die Schmutzwasserleitungen des Haupthauses werden durch die Kellerdecke geführt und unterhalb der Kellerdecke verlegt und bis zur Position der späteren Wanddurchführung an der Kelleraußenwand geführt als Vorbereitung für den Hausanschluss „Schmutzwasser“. Eine Fußbodenheizung für den Keller und eine erweiterte Leistung der Heizungsanlage für die Beheizung des Kellers sind kostenfrei, sofern eine Wärmepumpenheizung für das Haus vereinbart wurde.

Bei Nutzung einer Gasbrennwerttherme ist eine Fußbodenheizung für den Keller aufpreispflichtig. Sollte durch Änderungen von Bauleistungen am Keller, z. B. durch Entfall von Leistungen oder Eigenleistungen lediglich ein Rohbaukeller oder ein ausbaufähiger Keller vereinbart sein, so sind eine Fußbodenheizung für den Keller und eine erweiterte Leistung der Heizungsanlage für die spätere Beheizung des Kellers separat zu vereinbaren (Aufpreis), sofern eine Wärmepumpenheizung für das Haus vereinbart wurde.

Elektroinstallation:

Es wird die Installation des Haupthauses genutzt.

- Zimmer: 1 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Deckenanschluss
- Flur Keller: 1 Deckenauslass, 2 Schalter für Wechselschaltung (für EG), 1 Steckdose

Estricharbeiten Kellergeschoss:

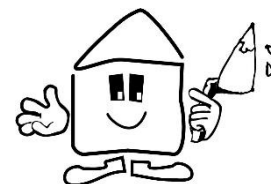
Der Fußbodenaufbau besteht aus:

- Abdichtung mit Schweißbahn, 8 – 10 cm trittfestes Dämmmaterial oder gleichwertig,
- Estrichfolie oder gleichwertig, ca. 4,5 – 5 cm Estrich.
- Estrich im EG dann im Aufbau wie im OG.

Fliesen:

Bodenfliesen werden im Flur Kellergeschoss in verschiedenen Farben und Abmessungen laut Ausstellungen der ROSTOW verlegt. Die Bodenfliesen haben die Abriebsklasse IV und sind deshalb auch für stark frequentierte Bereiche hervorragend geeignet. Somit wird eine gleichbleibende Qualität des Fliesenbelages über einem langen Zeitraum gewährleistet. Sockelfliesen werden aus geschnittenen Bodenfliesen gleicher Farbe verlegt. Fliesen mit Kantenlängen größer 30 cm sind gegen Aufpreis aufgrund der aufwändigen Verlegung zu vereinbaren.

Der Materialwert für Bodenfliesen oder Wandfliesen beträgt bis zu 25,00 €. Die Verlegung der Fliesen erfolgt in grau. Diagonalverlegung, andere Verlegungsarten, Mosaikfliesen, Bordüren und Schmuckfliesen und aufwändigere Verlegearbeiten für größere Fliesen sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten. Der Anschluss zwischen verschiedenen Fliesenflächen erfolgt durch eine Silikonverfugung (Wartungsfuge) in grau. Der Anschluss von Fliesenflächen an bereits montierte Sanitärobjekte erfolgt durch eine weiße Silikonverfugung (Wartungsfuge).



Hinweis: Fußbodenfliesen können erst nach Erreichen der Belegreife des Estrichs (nach ca. 4 Wochen, in Abhängigkeit von der Jahreszeit) verlegt werden. Bei Fußbodenheizung ist auch noch ein „Aufheizen“ des Estrichs (ca. 2 Wochen) erforderlich. Mit chemischen Zusatzstoffen für den Estrich, die zusätzlich zu vergüten sind, kann die Trocknungszeit des Estrichs verkürzt werden.

Für Fliesenarbeiten werden nur hochwertige Fliesen von namhaften Markenherstellern verwendet.

Maler/ Teppich, sofern für Haupthaus und Keller gesondert vereinbart:

Die folgenden Arbeiten werden durch ROSTOW ausgeführt, sofern die Maler- und Teppicharbeiten gesondert vereinbart wurden.

Zu den Maler- und Teppichverlegearbeiten gehören folgende Arbeiten:

- Alle erforderlichen Spachtelarbeiten (Q2) an Wänden, Decken und Fensterlaibungen und am Treppenauge, Schließen von Wandöffnungen oder -fugen (Q2) als Vorbereitung für Maler- und Tapezierarbeiten (mit Raufasertapete)
- Ziehen von Acrylfugen (Wartungsfugen) z. B. Dehnungsfuge, Fliesenanschluss (Anschluss zwischen Sockel bzw. Wandfliese und Wand/ Tapete), Trockenbauanschluss zu Massivwänden und falls erforderlich, Anschlussfuge Innentürzarge zur Wand



- Der HWR erhält einen weißen Anstrich
- Decken und Wände werden fachgerecht mit Raufaser einschließlich Untergrundbehandlung tapeziert und weiß gestrichen, einschl. Risse überbrückende Maßnahmen an erforderlichen Stellen, z. B. Stoßfugen, Bewegungsfugen, Ixel
- Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur Obergeschoss erhalten Teppich in hochwertiger Velour- oder Schlingware, einschließlich Teppichsockelleisten.
- Der Materialwert des Teppichs einschließlich des umlaufenden Teppichsockels beträgt ca. 15,00 €/ m² Teppichfläche, Auswahl lt. Ausstellung von ROSTOW.
- Das Außenholz und außenliegende Holzverschalungen werden mit einem 2maligen Lasuranstrich versehen. Der Bauherr kann die Farbe der Lasur festlegen. ROSTOW legt den Hersteller fest und verwendet nur Lasuren mit Farbpigmenten, damit Holzschäden durch schädliche UV-Strahlen vermindert werden. Da Holz ein Naturbaustoff ist und Harz und Gerbstoffe enthält, ist ein Durchschlagen von diesen natürlichen Bestandteilen nach dem Farbanstrich nicht auszuschließen.

Außenholz sollte durch den Bauherren jedes Jahr auf Wetterbeständigkeit überprüft und gegebenenfalls nachbehandelt werden. Im gleichen Intervall sollten Wartungsfugen kontrolliert werden.

Allgemeines:

Soweit im Angebot oder Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, sind diese Baubeschreibung und die Bauzeichnungen verbindlich. Weichen die Bauzeichnungen von der Baubeschreibung ab, so gilt die Baubeschreibung. Maße für Einrichtungszwecke sind am Bau zu nehmen. Bezüglich Schallschutz gilt die DIN 4109. Weiterführende Maßnahmen müssen gesondert vereinbart werden. Alle Sonderregelungen bedürfen der Schriftform. Bei Eigenleistungen obliegen der ROSTOW keine Beratungs- und Überwachungspflichten. Ihre zeitliche und organisatorische Eingliederung in den Bauablauf obliegt dem Bauherrn. Es wird eine Absprache mit ROSTOW erbeten.

Verringert sich die Nutzfläche des fertiggestellten Gebäudes gegenüber der in der Vertragszeichnung ausgewiesenen Nutzfläche um maximal 1 % oder vergrößert sich die Nutzfläche gegenüber der in der Vertragszeichnung ausgewiesenen Nutzfläche, ändert sich der vereinbarte Pauschalpreis hierdurch nicht.

Hausanschlusskosten (z. B. für Schmutz- und Regenwasser, Wasser, Strom, Gas usw.) und erforderliche Rauchmelder sind Sache des Bauherrn. Die Kosten einer eventuellen Grundwasser-senkung trägt der Bauherr, ebenso die Abnahmegebühren des Bauamtes und des Schornsteinfegers, die Kosten für Baustrom und Bauwasser und deren Verbräuche. Hinsichtlich der Verbräuche gilt diese jedoch nur, sofern der BH das Angebot von ROSTOW lt. Punkt 1 dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht spätestens bis zur Bauanlaufberatung schriftlich angenommen hat.

Der Bauherr hat eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschließen und nachzuweisen. Eine eventuell notwendige Rückstauklappe oder Hebeanlage ist nicht im Pauschalpreis enthalten und muss bei Notwendigkeit, je nach Tiefenlage der Schächte und Rohrleitungen außerhalb des Grundstückes, separat vereinbart werden.

Durch eine immer bessere Wärmedämmung und Dichtigkeit der Häuser kommt zur Erhaltung der Gesundheit und zum Schutz der Bausubstanz dem so genannten Frischluftwechsel und der Mindesttemperierung der Räume eine größere Bedeutung zu. Der Luftwechsel von feuchter, verbrauchter Luft mit Frischluft kann über eine regelmäßige Fenster-/ Stoßlüftung erreicht werden oder durch gesondert zu vereinbarende komfortable zentrale oder dezentrale Lüftungsanlagen, die einen Luftaustausch unabhängig von einer Anwesenheit gewährleisten.

Nachträgliche Sonderwünsche sind im Pauschalpreis nicht enthalten und verlängern die Bauzeit. Sonderwünsche sind gesondert schriftlich zu vereinbaren. Es ist vereinbart, sollte eine Entscheidung des Bauherrn zum Bauvorhaben, z. B. zur Ausmusterung oder konkreten Lage oder Bauausführung von Bauteilen oder ähnliches vom Bauherrn trotz schriftl. Aufforderung und Nachfristsetzung nicht getroffen werden, dass ROSTOW die Entscheidung unter Berücksichtigung des Bauvertrages und

der Baubeschreibung nach billigem Ermessen verbindlich für die beiden Vertragsparteien (im Sinne der Fertigstellung des Bauvorhabens) treffen kann.

Bei Grenzbebauung oder Grenzabständen < 2 m ist durch den Bauherrn die Einverständniserklärung des Eigentümers des Nachbargrundstückes beizubringen, dass ROSTOW während der Bauphase das Nachbargrundstück in diesem Bereich betreten bzw. befahren darf und dass bei Notwendigkeit und in Absprache Bodenaushub zwischengelagert werden darf. Hindernisse wie Zäune oder Hecken müssen in diesem Bereich durch den Bauherren entfernt werden.

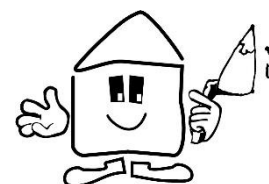
Wird das Bauvorhaben in der Nähe von oder an Bestandsbauten errichtet, können in Abhängigkeit von der Entfernung und der Gründung des Bestandes: 1. eventuell zusätzliche Schutzmaßnahmen wie Abfangung der Gründung der Bestandsbauten, 2. aufwändigere Gründungen des neu zu errichtenden Bauvorhabens, z. B. abschnittsweise Gründung oder 3. zusätzliche Anarbeitungsarbeiten, z. B. an das Bestandsgebäude erforderlich werden. Diese zusätzlichen Maßnahmen sind vom Bauherrn gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Die Gestaltung der Außenanlagen bleibt der Initiative des Bauherrn überlassen und darf den Bauablauf nicht behindern. Die Abfuhr von überschüssigem bzw. das Anliefern von zusätzlich benötigtem Boden ist nicht Bestandteil des Pauschalpreises und vom Bauherren gesondert zu vergüten. Bei Gestaltung der Außenanlagen durch den BH ist ein Spritzwassersockel von 30 cm zu gewährleisten ist, der nicht durch eine Terrasse überbaut oder angeschüttet werden darf. Ansonsten sind aufpreispflichtige zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen am Sockel erforderlich bzw. ein Höherlegen der Bodenplatte. Grundsätzlich ist durch den BH dafür zu sorgen, dass Oberflächenwasser vom Haus weggeleitet wird.

Nicht im Pauschalpreis enthalten sind alle nicht aufgeführten Leistungen, insbesondere: Finanzierungskosten, Grunderwerbskosten und -steuer, Maklerkosten, Kosten für Hausanschlüsse und Außenanlagen, Hebeanlagen/ Rückstauklappen, Entwässerungspläne, Entwässerungsanträge, Berechnungen oder Bescheinigungen für Behörden, bautechnische Institute, Banken- und Fördermittelinstitute, die über die Bauantragsstellung hinausgehen, Baustraßen, Umzäunung, Zufahrtsmöglichkeiten, Gehweg- und Straßenüberfahrten, Notargebühren, Vermessungskosten, Sonderwünsche usw. ROSTOW geht davon aus, dass das Haus an das deutschlandweite Standard – 400 V/ 230 V – Netz angeschlossen wird bzw. angeschlossen werden kann.

Soweit in dieser Baubeschreibung Fotos/Bilder enthalten sind, handelt es sich um reine Beispiellabbildungen, die weder die konkrete, nach der Baubeschreibung geschuldete Ausführung zeigen, noch Anspruch auf Genauigkeit erheben, sondern lediglich einen ersten Eindruck vermitteln sollen. Die Ausmusterung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn und wird in einem separaten Ausmusterungsprotokoll dokumentiert.

Durch den Bau des Kellers erhöht sich die vertraglich vereinbarte Bauzeit für das Haus lt. Pauschalvertrag um 4 Wochen.



Neubrandenburg,

Ort, Datum

Unterschrift Auftragnehmer

Unterschrift Auftraggeber