



# HOLICKI – WOHNBAU GMBH

74 541 VELLBERG \* FLÜGELAUSTRASSE 5  
TEL: 07907/9898-0 \* FAX 07907/9898-40  
E-MAIL: info@holicki-wohnbau.de

## VORVERTRAGLICHE BAUBESCHREIBUNG

Januar 2023

### **Allgemeine Baubeschreibung**

**Für alle Gewerke gilt: bei individueller Einzelraumbeschreibung gelten für die einzelnen beschriebenen Räume die Angaben der Einzelraumbeschreibung!**

### **Beratung**

Kostenlose Beratung und Unterstützung bei der Beantragung von Fördermöglichkeiten.

Hilfe bei der Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Baubehörden.  
Vertragliche Festpreisgarantie über die gesamte Bauzeit.

### **Planungsphase**

Planvorschläge gemäß individueller Plangestaltung durch unsere Architekten, nach den persönlichen Vorstellungen der Bauherrschaft und den Erfordernissen des Grundstücks.

Fertigung der Baugesuchsunterlagen (max. 6 Exemplare):

Bauantrag, Grundriss-, Ansichts- und Entwässerungspläne, Formulare zum Bauantrag, Berechnung von Wohnfläche und Umbautem Raum.

Fertigung der Arbeitspläne im Maßstab 1 : 50, Besprechung dieser Pläne und Korrekturmöglichkeit durch die Bauherrschaft.

Erstellen der gesamten statischen Berechnungen und Pläne sowie den Wärmeschutznachweis nach GEG 2023.

Nach Erstellung der statischen Unterlagen tragen die Bauherren die Kosten für Änderungen.

### **Allgemeines zur Bauausführung**

Aufgrund bautechnischer Erfordernisse sind geringfügige Abweichungen zur Vertragsplanung möglich. In den Baubeschreibungen werden hauptsächlich Qualitätsstandards dargestellt.

Größen- und Mengenangaben ergeben sich im Einzelnen aus der individuellen Planung. Grundsätzlich können auf Wunsch der Bauherren auch von dieser Baubeschreibung abweichende technische Details zur Ausführung kommen. Deren kostenmäßige Auswirkungen sind im Rahmen der Vertragsgestaltung zu klären.

## **Statische Planung**

Die statische Berechnung wird an ein externes Büro vergeben. Diese Berechnung wird erst nach der Arbeitsplanbesprechung ausgeführt. Dadurch können sich noch Ergänzungen im Tragwerkssystem und den Wandstärken ergeben.

Der Statiker kann zusätzliche Dämmungen am Außenmauerwerk verlangen, evtl. kleine Flächenverluste sind keine Gutschrift und müssen von den Bauherren akzeptiert werden.

## **Durchführung des Bauvorhabens**

Bauleitung und Beratung durch qualifizierte Bauleiter.

Abstimmung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation zwischen Bauherrschaft, Bauleitung und Installationsfirma.

Kosten für Baustrom und Bauwasser für die Handwerkerleistungen.

Einrichtung der Baustelle und Aufstellen des Schnurgerüsts.

Die Einrichtung der Baustelle muss auf dem Grundstück möglich sein.

## **Erdarbeiten**

Humusabtragung, soweit für das Bauvorhaben erforderlich, mit seitlich getrennter Lagerung auf dem Grundstück (soweit möglich). Aushub der Baugrube, Arbeitsräume und Fundamente bis einschließlich Bodenklasse 5 (schwer lösbar Bodenarten) mit seitlicher Lagerung des Erdreichs, soweit auf dem Grundstück möglich. Erforderliche Zwischenlagerung, Abfuhr und Entsorgung des Erdreichs erfolgt auf Kosten der Bauherren.

Die Arbeitsräume werden später wieder lagenweise mit dem gelagerten Aushubmaterial verfüllt und verdichtet.

Ausheben und Wiederverfüllen der Rohrgräben im Inneren des Gebäudes bis einschließlich Bodenklasse 5.

## **Kanalisationsarbeiten**

Entwässerungsleitungen mit Kunststoffrohren (DN 100 bis 150 mm nach Erfordernis) im Mischsystem nach DIN-Vorschrift bis Gebäudeaußenkante. Gefälle zum Hauptkanal und rückstauloser Abfluss werden vorausgesetzt.

Erforderliche Rückstausicherungen für fäkalienfreies Abwasser im Haus sind enthalten.

Der Regenwasserkanal wird im Trennsystem bis 1 m vom Hausgrund ausgeführt. Der weiterführende Kanal erfolgt bauseits.

Die Entwässerung und Rückstausicherung von Lichtschächten und Lichthöfen muss ggf. individuell geplant und ausgeführt werden.

Dies ist nicht im Festpreis enthalten

## **Nicht enthalten sind:**

Abfuhr des Aushubmaterials und Deponiegebühren, Hauswasseranschluss und Hausentwässerung mit Kontrollschacht. Auffüllungen mit

gebrochenem Material (Schotter, Absieb, KFT, RC) im Arbeitsraum, Vorbereitung von Zufahrten und Zugängen.

Diese Arbeiten werden vom Bauunternehmer ausgeführt und gesondert mit den Bauherren abgerechnet. Dichtigkeitsprüfungen der Grundleitungen.

## **Betonarbeiten**

Fundamente als Streifenfundamente in Stahlbeton C 25/30 gemäß den statischen Berechnungen. UG-Bodenplatte in Ortbeton, ca. 12 cm dick, mit darüber liegender PE-Folie auf ca. 15 cm starker Schotterschicht. Fundamente der zum elektrischen Potentialausgleich nach Vorschrift.

Für die Bemessung der Gründung wird vorausgesetzt, dass kein Grund- und Schichtenwasser ansteht und keine besonderen Gründungsmaßnahmen oder Auffüllungen nötig sind.

Ein Sohlwiderstand für das gesamte zu bebauende Grundstück von mindestens 300 KN/m<sup>2</sup> wird vorausgesetzt. Sollten zwischen Unterkante Bodenplatte und tragfähigen Baugrund mehr als 15 cm Schotterschicht notwendig sind, werden die Zusatzmaßnahmen separat verrechnet.

Zwischen Bodenplatte und aufgehender UG-Wand wird ein Fugenblech eingebaut. Der Übergang UG-Außenwände/Bodenplatte wird mit einer Hohlkehle aus Zementmörtel abgedichtet. UG-Außenwände in bewehrtem Schalbeton C 25/30. Die erdberührenden Flächen erhalten an der Außenseite einen ca. 3 mm starken Bitumenschutzanstrich (z.B.

Plastikol UDM) gegen nicht drückendes Wasser und eine dreilagige Noppenbahn mit Vlies- und Gleitfolie (z.B. Geo-Drain).

Bei Ausführung nach Art einer Weißen Wanne (System Drytech) bis Unterkante von Fenster- und Türöffnungen entfallen die Streifenfundamente, das Fugenblech, die Hohlkehle, die Drainage, der Bitumenanstrich und die Noppenbahn.

Fundamente der zum elektrischen Potentialausgleich nach Vorschrift.

**Das komplette KG erhält eine Perimeter-Wärmedämmung.**

Über Unter- und Erdgeschoss massive Stahlbetondecke (Fertigteilgroßflächendecke mit Aufbeton) nach statischen Erfordernissen mit Dämmung der Deckenränder (nach EnEV).

Die UG-Fenster unterhalb des Erdreichs erhalten einen Beton-Lichtsacht mit Gitterrostabdeckung (Erhöhungen sind nicht enthalten).

**Fenster und Lichtschächte sind nicht druckwasserdicht.**

## **Maurerarbeiten**

Gebäudeaußenwände der Wohngeschosse aus Porenbeton (z. B. Ytong) oder Poroton (wahlweise für die Bauherren) gemäß den statischen Berechnungen und GEG 2023.

Außenwände, die keine Wohngeschosse betreffen sowie tragende Innenwände in Hochlochziegel, Porenbeton, Kalksandstein oder als

Betonwände. Nichttragende Innenwände aus doppelt beplankten Metallständerwänden. Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit Bitumenpappe unter dem Mauerwerk.

## **Zimmerarbeiten**

Dachkonstruktion: Konstruktions-Vollholz, zinkverleimt, NSI gemäß Statik, komplett gehobelt. Alle Dachvorsprünge mit oben liegender Profildretterschalung in nordischer Fichte. Einbau einer diffusionsoffenen Unterspannbahn gegen Flugschnee als Unterdach mit darüber liegender Konter- und Dachlattung.

Im Treppenhaus und bei Dachgeschossausbau Wärmedämmung zwischen den Sparren in WLG 035 nach GEG 2023.

Wohndachfenster = Fabrikat Velux oder ROTO mit 2-fach Verglasung.

## **Flaschnerarbeiten**

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen, Fallrohre und Schornsteinverwahrungen aus Titanzink. Anschluss an die Kanalisation mit PE-Standrohren. Schornsteinverkleidungen aus Titanzink.

## **Dacheindeckung**

Rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Betondachsteine (Farbe nach Bauvorschrift), Fabr. BRAAS, Harzer Pfanne, einschließlich der First- und Ortgangsteine. Einbau einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn gegen Flugschnee als Unterdach. Schneefanggitter sind im Festpreis nicht enthalten.

## **Fenster**

In allen Geschossen weiße Kunststofffenster, 3-fach verglast im Mehrkammersystem mit Wärmeschutzverglasung (Glas = U-Wert 0,6) und umlaufenden Gummidichtungslippen. Einbau der Fenster nach RAL und GEG 2023: innen diffusionsdicht, außen mit vorkomprimiertem Dichtungsband (diffusionsoffen und schlagregendicht).

Je Fensterelement ein verdeckter Dreh-/Kipp-Beschlag als Einhandausführung (sofern technisch nicht ausgeschlossen).

WC- und Badezimmerfenster erhalten eine Ornamentverglasung.

Die Fenster müssen jährlich gewartet werden

## **Fenstersimse**

Innensimse aus Naturstein nach Mustervorlage, 2 cm stark, ca. 2-3 cm über Innenputz überstehend. Nicht in Küche, Bad und WC – hier werden die Innensimsbereiche gefliest.

Außensimse in Aluminium, weiß oder EV1.

## Rollläden

Alle Fenster in den Wohnräumen erhalten normale Kunststoffrollläden mit Lüftungsschlitzen und wärmegeprägten Rolladenkästen (soweit technisch nicht ausgeschlossen, wie z. B. bei Schrägverglasungen oder aus statischen Gründen).

Mehrere Farben nach Mustervorlage: z.B. hellgrau, weiß oder beige. Jalousien, Elektro-, Mini- und Schrägrollläden müssen zusätzlich gegen Aufpreis vereinbart werden.

## Elektro-Installation

Die Elektro-Installation beginnt ab dem Übergabepunkt des Energieversorgers im Haus. Die Ausführung der Elektroarbeiten erfolgt nach den aktuell geltenden DIN-VDE Vorschriften sowie den Technischen Anschlussbedingungen (TAB). Eine Ausführung der Anlage nach DIN 18015 wird, für alle Bereiche in der die Ausführung nicht durch die DIN-VDE gefordert ist, ausdrücklich ausgeschlossen.

Aufputz-Zählerschrank mit Zählertafeln und allen erforderlichen Abgängen und Hauptsicherungen. Verteilerkästen mit Sicherungsautomaten unter Putz nach Bedarf.

In Wohnräumen Mantelleitungen in den Decken und Wänden unter Putz. In den Kellerräumen und im nicht ausgebauten Dachgeschoss Mantelleitungen auf Putz. In den Wohnräumen weiße Unterputz-Schalter und Steckdosen, Fabr. Jung AS 500.

Hauseingang:	Dauerstromanschluss für spätere Außenleuchte mit integriertem Bewegungsmelder. Sprechanlage: Fabr. Siedle, CA 812-1 W für Einfamilienwohnhaus
Windfang:	1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Rauchmelder
Flur/Diele:	1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Rauchmelder
Gäste-WC:	1 Ausschaltung auf 1 Brennstelle
Küche:	1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 3 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 1 Herdanschluss, je 1 Steckdose für Spülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzug
Esszimmer:	1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Einzelsteckdose
Wohnzimmer:	1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung für Terrasse 3 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Antennenanschluss, 1 Telefonanschluss,
Terrasse	1 Ausschaltung auf eine Wandbrennstelle, 1 Steckdose, UP
Zimmer:	1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Doppelsteckdose, 1 Steckdose unter Schalter
Eltern:	1 Kreuzschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Rauchmelder
Ankleide:	1 Ausschaltung auf 1 Brennstelle, 1 Steckdose unter Schalter
Kind:	1 Ausschaltung auf 1 Brennstelle, 1 Steckdose unter Schalter 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Rauchmelder, 1 Telefonanschluss

Bad:	1 Decken- und eine Wandbrennstelle, mit je einer Ausschaltung 1 Doppelsteckdose, 1 Bade- u. Duschwannenerdung falls erforderlich 1 Steckdose für die optionale Zusatzheizung (Handtuchwärmekörper)
Innentreppe:	Je Treppe 1 Wechselschaltung auf 1 Deckenbrennstelle
Kellerflur:	1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter
Je Kellerraum:	1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter
Haustechnik/ HWR:	1 Ausschaltung auf Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, Anschluss für Heizung, 2 Doppelsteckdosen
Hobbyraum:	1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Doppelsteckdosen

Die TV-Anschlüsse sind inkl. Anschlussdose, allerdings nicht betriebsfertig. Dies obliegt der Bauherrschaft (Kabel o. Satellit).

Die Telefonanschlüsse sind inkl. Leitungen in die Räume und einem Patch bis maximal 6 Anschlüsse.

Die Ausstattung gilt nur für Räume die in der individuellen Baubeschreibung aufgeführt sind.

Falls ein Raum nicht aufgeführt wurde, aber in den Plänen vorhanden ist, gilt in Wohnräumen die Ausstattung für „Zimmer“ und in Nutzräumen die Ausstattung für Keller.

Für Deckenstrahlern in den Betondecken werden Einbaukörper des Betonwerk benötigt, diese kosten 90 € pro Stück (ohne Leuchtmittel & Verkabelung)

## **Treppenanlage**

Zweiholmtreppe mit Stufen und Handlauf in Buche (naturbunt, lackiert), Stahlträger lackiert, Fabrikat Stadler-Treppen oder vergleichbar.

Alternative Treppenanlage siehe individuelle Einzelraumbeschreibung.

## **Heizungsinstallation**

Es wird eine duale Luft-Wasser-Wärmepumpe Markenfabrikat alpha innotec LWD (baugleich Novolan LAD) zur Außenaufstellung eingebaut mit witterungsbedingter Regelung und Brauchwasserspeicher.

Fußbodenheizung gem. Einzelraumbeschreibung.

Alternative Heizungsanlage siehe individuelle Einzelraumbeschreibung.

## **Sanitär-Installation**

Abwasserleitungen in POLO-KAL für Abwasser bis DN 100.

Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer- oder Kunststoffrohren (Mehrschicht-Verbundrohre). Verlegen der Leitungen ab dem Anschluss der Stadtwerke bzw. der Gemeinde.

Einbau einer Verteilerbatterie aus Abzweig-T-Ventilen sowie eines Kaltwasseranschlusses für eine Waschmaschine und eine Gartenleitung im Bereich des Verteilers.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände in bewährten Markenfabrikaten in weiß. Armaturen im Bad gem. Aufstellung.

## **Sanitäre Einrichtungsgegenstände:**

Auswahl entweder bei Aussteller Gienger & Renz oder Reisser

### **Sanitärauswahl bei Reisser:**

#### **Bad: Badewanne:**

1 emaillierte Einbaustahlbadewanne: 170 / 75 cm, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie als Aufputz-Einhebelmischbatterie mit ISIFLEX-Brauseschlauch 125 cm, HANSAVANTIS Style verchromt und Handbrause BR20;

Wahlweise: Acryl-Badewanne FLORIDA

#### **Walk-In-Dusche:**

Reisser RI 30 (Golf Design) Duschrinne 80 cm, Designrost Basic, Tece-Drainline Haarsieb, 2 m hohe Trennwand gemauert und gefliest oder Klarglaswand aus ESG (falls notwendig), HANSABLUEBOX UP-Einbaukörper DN15 ohne Vorabspernung, HANSAVANTIS Style Fertigset zu UP-Einhand-Brausearmatur verchromt, Wandanschlussbogen Fix-Fit 1/2" verchromt, Reisser BR20 (Golf) Brauseset

#### **Duschwanne:**

1 emaillierte Stahlduschwanne: 90/75/14 cm oder 90/90/14 cm Kaldewei Duschform mit Wannenuß, Ablaufgarnitur, Unterputz-Einhebelmischbatterie, HANSAVANTIS Style verchromte UNICA B Brausestange, 90 cm mit ISIFLEX B Brauseschlauch 160 cm und Reisser BR20 (Golf) Brauseset

Wahlweise: Acryl-Brausewanne FLORIDA, 90/75/16,5 cm od. 90/90/16,5 cm

#### **1 Waschtischanlage:**

Keramag Renova Nr. 1 Plan 60/48 cm oder D-Code 60/46 cm Einhand-Waschtischbatterie HANSAVANTIS Style XL m. Ablaufgarnitur verchromt, Kristallspiegel, eckig 60 cm x 60 cm, Handtuchhalter: Reisser AC20, verchromt

#### **WC-Anlage:**

Adria Tiefspül-Wand WC spülrandlos weiß, Adria WC-Sitz weiß, Unterputz-Spülkasten mit Sigma 01 Abdeckplatte weiß für 2-Mengen-Auslösung, Wahlweise: Reisser Flush Wand WC Paket, spülrandlos, mit Absenkautomatik Papierrollenhalter: Reisser AC20 (Golf)

#### **WC: WC-Anlage wie im Bad:**

1 Handwaschbecken: D-Code 45 x 34 cm mit Kaltwasserstandventil Classic, Kristallspiegel 60 x 45 cm, Handtuchhaken Florida

**Küche:** Warm- und Kaltwasserleitung mit 2 Eckventilen (für die vom Bauherrn einzubauende Küche) sowie Anschlussmöglichkeit für eine Geschirrspülmaschine

Mehrpreise oder Gutschriften für Sanitärgegenstände außerhalb des Standards werden den Bauherren direkt vom Installateur angeboten und auch direkt mit Ihm verrechnet.

Ein Waschmaschinenanschluss nach Angabe der Bauherrschaft.

Die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach den vertraglich festgelegten und in den Plänen eingezeichneten Objekten.

Objekte die unter der Rückstauenebene liegen, werden per Staufix in den auf Putz verlegten Leitungen gesichert. Ausgenommen sind fäkalienhaltige Abwässer.

## **Innenputz**

Im Untergeschoss Kalkputz, gefilzt, auf den gemauerten Wänden. In den Wohnräumen auf dem Mauerwerk glatter, einlagiger Gipsputz. Im Treppenhaus, bei Dachgeschossausbau Deckenverschalung mit Gipskartonplatten. Zwischen GK-Decke und Wandputz wird ein Trennstreifen eingebaut. Die Bewegungsfuge ist bewusst gewollt, sie stellt keinen Mangel dar. Acrylfugen unterliegen nicht der Gewährleistung (sie sind elastische Wartungsfugen).

An Ecken und Kanten werden Eckschienen gesetzt.

Die Stoßfugen der Großflächenplatten, der massiven 10er Gipsplattenwände und der Metallständerwände werden tapezierfertig verspachtelt.

Alle Innenputz- und Spachtelarbeiten werden in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt.

## **Außenputz**

Zweilagiger, mineralischer Reibe- oder Scheibenputz, ca. 20 mm dick, bestehend aus Grund- und Oberputz, Gewebespachtelung in naturweißer Farbe, einschließlich Putz- und Eckschienen und Schlussanstrich für die Schlagregendichtigkeit.

Der Anstrich mit Sockeldicht ist nicht im Festpreis enthalten (gehört zu den Arbeiten des Landschaftsgärtners).

## **Estricharbeiten**

Im Untergeschoss eine Trennlage als Dampfdiffusionssperre, darauf Wärmedämmung und Estrich in allen Räumen.

In den Wohngeschossen schwimmender Estrich auf Hartschaumdämmung und/oder Trittschalldämmung (PU / PS 20 / PST) gemäß GEG. Trägermatten als obere Lage für die Befestigung der Rohre der Fußbodenheizung.

## **Türen**

Aluminium-Haustürelement, Farbe nach vorgelegter Auswahl, pulverbeschichtet, Isolierkonstruktion hoch wärmegeämmt, Türflügel mit Mehrfach-Verriegelungsschloss, Profilzylinder mit Bohrschutz, innen mit Drücker, außen mit Edelstahl-Griffstange mit schräger Stütze, elektrischer Türöffner, 3 Schlüssel. Glaselemente sind 3-fach verglast.

Innentüren mit Röhrenspanstegeeinlage und dreiseitiger Falzdichtung. In den Wohngeschossen in weiß (lackiert oder mit CPL-Beschichtung). UG-Innentüren kunststoffbeschichtet.

Rund-Rosetten und Drückergarnitur silber eloxiert.

Je 1 Schlüssel. Bad und WC mit Badezellengarnitur.



## **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen: Im Gäste-WC ca. 1,30 m hoch, Bad im Duschbereich ca. 2,00 m hoch, restliches Bad ca. 1,30 m hoch  
Materialpreis 40,- EUR/qm. Fliesenformat 30/60 cm

Bodenfliesen: In der Küche, im WC, Windfang und Bad,  
Materialpreis: 40,00 EUR/qm,  
mit weißen MDF oder Holzsockel

Verlegung von Fliesenformaten in Übergrößen bis 60/60 und 30/60 cm ohne Mehrpreis.

An rissgefährdeten Stellen werden elastische Silikonfugen angebracht. Anschlagschienen aus Aluminium oder Kunststoffschienen als Stoßkanten.

Bewegungsfugen sind Wartungsfugen. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie müssen regelmäßig überprüft und gewartet werden. Wir empfehlen eine halbjährliche Überprüfung.

Sondergrößen und spezielle Verlegungen (z.B. rektifizierte Fliesenkanten oder Bodenfliesen an der Wand verlegt) gegen Aufpreis.

## **Bodenbeläge**

In den Wohn- und Schlafräumen hochwertige Qualitäts-Laminatböden: 45,-- EUR/qm, jeweils incl. Sockel weiß MDF oder Holz und Verlegung. Falls Vinyl vereinbart: 65,-- EUR/qm jeweils incl. Sockel weiß MDF oder Holz und Verlegung.

Falls Parkett vereinbart: 80,-- EUR/qm jeweils incl. Sockel weiß MDF oder Holz und Verlegung.

## **Tapezier- und Anstricharbeiten**

Tapezieren der Decken und der Wände in den Wohngeschossen mit Raufasertapeten. Anstrich mit Dispersionsfarbe, weiß.

Die äußeren Holzschalungen erhalten einen offenporigen lasierenden Anstrich. Stahlteile werden grundiert und lackiert.

## **Balkon und Loggia (falls vorhanden)**

Feuchtigkeitsabdichtung, Kiesbett, Natursteinbelag.

Soweit erforderlich Wärmedämmung. Geländer: verzinkte

Stahlrohrunterkonstruktion mit senkrechten Stäben, verzinkt.

Höhe ab Belag nach LBO.

## **Ausführungsänderungen und allgemeine Hinweise**

Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch technischen Fortschritt bedingt sind, bleiben - soweit sie keine Qualitätsminderung zur Folge haben – vorbehalten. Da bei Vertragsabschluss die Statik noch nicht erstellt ist, können sich durch statische oder konstruktive Erfordernisse noch kleine Änderungen in den Werkplänen oder in der Materialauswahl ergeben.

Risse in Bauteilen, die auf Grund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen, sind keine Mängel im Sinne der Gewährleistung. Dies trifft v. a. zu auf Konstruktionen, bei denen Holzteile im Mauerwerk bzw. Putz integriert sind.

Abweichungen im Farbton, in der Maserung, der Struktur bei Holz, Marmor und Keramik sind natur- bzw. produktionsbedingt und müssen in gewissen Grenzen in Kauf genommen werden.

Haarrisse im Außenputz sind nahezu unvermeidbar und unbedenklich, sie stellen keinen Mangel dar.

Alle Toleranzen richten sich nach den geltenden bautechnischen Bestimmungen/DIN und EN-Normen.

## **Fertigstellung**

Die Fertigstellungsfrist beträgt mit Keller 12 Monate, ohne Keller mit Bodenplatte 11 Monate und beginnt mit dem Aushub der Baugrube zu laufen. Die Monate Dezember und Januar werden bei der Berechnung der Fertigstellungsfrist **nicht** mitgerechnet.

In den übrigen Monaten verlängert sich die Fertigstellungsfrist um die Tage, an denen Temperaturen von weniger als 5 ° C herrschen und Arbeiten auszuführen sind, welche höhere Temperaturen erforderlich machen.

Bei Installation eines Smart-Home Systems (z.B. KNX, Loxone o.ä.) verlängert sich die vertragliche Bauzeit um 4 Wochen, da für die Installation ein wesentlicher Mehraufwand nötig ist.

## **IM FESTPREIS NICHT ENTHALTEN**

Gebühren für Baugenehmigung, Kenntnissgabeverfahren, Befreiungen, Baulasten, Prüfstatik (nur bei Häusern mit mehr als 250 qm Grundfläche), Gebühren für Straßensperrungen, Schornsteinabnahme und Sondernutzungsgebühren.

Baugrundgutachten und Revisionspläne werden nicht erstellt.

Vermessungsleistungen (Lagepläne, Abstecken des Gebäudes auf dem Grundstück, Einschneiden des Schnurgerüsts sowie die Grundstücksvermessung).

Zuschläge für felsigen Boden (ab Bodenklasse 6), Abfuhr des überflüssigen Aushub materials sowie alle Arbeiten außerhalb der Gebäude-Außenkante.

Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekom und Breitbandkabel sowie Hausentwässerung (Kanal und Kontrollschacht).

Zugangs- und Zufahrtswege, Terrassen und Gartenanlage.

Gehweg- und Randsteinabsenkungen, sowie Zufahrten im öffentlichen Bereich. Briefkästen und Blitzschutzanlagen.

Einbauteile, z.B. Einbauküchen, Kachelöfen, Zubehör für Dunstabzug (Aussparungen, Kanäle, Lüftungsklappen) Möbel, Lampen.

Im Plan dargestellte Einrichtungsgegenstände und gestrichelt gezeichnete Objekte sind nicht im Festpreis enthalten. Sie dienen nur der Darstellung und sind nicht Vertragsbestandteil.

Die Ausführung der Entwässerung ist im Bebauungsplan festgelegt. Eine erforderliche Sickergrube für die Drainage ist nicht enthalten

Verbrauchskosten für die Inbetriebnahme und den Betrieb der Heizung bis zum Einzug.

Die Bauherrschaft muss für die Bauzeit eine Gebäudeversicherung abschließen. Die Behebung von Elementarschäden am Gebäude durch Blitzeinschlag, Hagel, Brand usw. während der Bauzeit ist bei Holicki-Wohnbau nicht enthalten und muss in die Gebäudeversicherung der Bauherrschaft eingeschlossen werden.

Das Objekt wird besenrein übergeben. Die Endreinigung übernimmt die Bauherrschaft.

## **Gewährleistung**

Die Gewährleistung für Bauwerke beträgt 5 Jahre nach BGB.

Technische Geräte und Anlagen im Bauwerk wie z.B. die Heizungsanlage unterliegen dem Verschleiß. Dies kann dazu führen, dass der Verschleiß früher eintritt, als der Ablauf der Gewährleistung. Dies ist keine Frage der Gewährleistung, sondern eine Frage der Wartung. Im Falle eines Abschlusses eines Wartungsvertrages bleibt es bei der vollen Gewährleistung von 5 Jahren.

Für Setzungen von Erdflächen im Außenbereich sowie für Dehnungs- und Wartungsfugen (Acryl- bzw. Silikonfugen) besteht keine Gewährleistung. Für Risse, die durch bauphysikalisch bedingte Materialänderungen wie Schwinden und Kriechen sowie durch Erschütterungen oder Austrocknung entstehen, ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

Alle Bauwerksteile, die einer Abnutzung bzw. einem Verschleiß unterliegen, müssen laufend gewartet und gepflegt werden. Außenanstriche von Hölzern, die Witterungseinflüssen ausgesetzt sind, müssen mind. alle 2 Jahre oder nach Bedarf früher nachgestrichen werden.

Die Gewährleistungsfristen beginnen mit der Abnahme.