



Neesen Schlüsselfertigbau GmbH

**Hauptstraße 28
33142 Büren – Hegensdorf**

**Telefon: (0 29 51) 93 99 90
Telefax: (0 29 51) 93 99 929**

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung (Stand Februar 2012)

- 1. Architekten- und Ingenieurleistungen**
- 2. Erdarbeiten**
- 3. Bauwerksgründung**
- 4. Kellergeschoss**
- 5. Erdgeschossmauerwerk und Giebelwände**
- 6. Drepel**
- 7. Innenwände**
- 8. Außenfensterbänke**
- 9. Innenfensterbänke**
- 10. Decke über Erdgeschoss**
- 11. Dachstuhl**
- 12. Balkone und Loggien**
- 13. Überdachungen**
- 14. Gauben**
- 15. Fenster**
- 16. Rollläden**
- 17. Hauseingangstür**
- 18. Elektroinstallation**
- 19. Be- und Entwässerungsinstallation**
- 20. Sanitär - Ausstattung**

- 21. Gipskartonarbeiten**
- 22. Heizzentrale**
- 23. Estricharbeiten**
- 24. Fliesenarbeiten**
- 25. Malerarbeiten**
- 26. Innentüren**
- 27. Innentreppe**
- 28. Eigenleistung**
- 29. Blower Door Test**
- 30. Hausübergabe**
- 31. Bauwesenversicherung**
- 32. Allgemeines**
- 33. Sonstiges**
- 34. Sonderleistungen**
- 35. Baunebenkosten**
- 36. Garage**
- 37. Bauherrenleistungen**

1. Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Firma Neesen Schlüsselfertigbau GmbH erstellt die Bauzeichnungen und sämtliche Bauantragsunterlagen einschließlich Statik, Wärmeschutznachweis, Ausführungspläne und die Anträge an die Versorgungsträger.

Die Unterlagen werden den Bauherren zur Unterschrift vorgelegt und bei der Baubehörde zur Genehmigung eingereicht.

Neesen Schlüsselfertigbau GmbH Häuser werden nach der Energiesparverordnung in der jeweils gültigen Fassung sowie den wärme- und schalltechnischen Normen geplant und errichtet. Weitere Grundlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst sowie die jeweils geltenden DIN-Vorschriften.

Die Bauleitung erfolgt durch einen erfahrenen Bauleiter, der auch in der Gewährleistungszeit der Ansprechpartner für die Bauherren ist.

[Zurück](#)

2. Erdarbeiten

Für die Erdarbeiten wird ein ebener, tragfähiger, straßenbündiger und gewachsener Baugrund in den normalen Bodenklassen 3, 4 und 5 nach DIN 18300 zugrunde gelegt. Für die Baugrube wird der Mutterboden bis 0,30 m abgetragen und auf dem Baugrundstück gesondert gelagert.

Die Baugrube einschließlich der Fundamentgräben bzw. der Gründungsebene der Sohlplatte werden entsprechend der statischen Berechnungen ausgehoben. Der Aushub wird auf dem Baugrundstück

gelagert und nach den Rohbauarbeiten bis zur vorhandenen Geländehöhe wieder verfüllt, sofern der Boden dafür geeignet ist.

[Zurück](#)

3. Bauwerksgründung

Damit vor Baubeginn über die Tragfähigkeit des Grundstückes Klarheit herrscht, wird von einem Sachverständigen für Baugrund ein Gutachten mittels einer Rammkernsondierung erstellt. Anschließend wird eine schriftliche Gründungsbeurteilung ausgehändigt.

Die Kosten des Gutachtens sind im Festpreis enthalten.

Bei Unterkellerung werden die Fundamente und die Kellersohle entsprechend der statischen Berechnungen in Beton für eine angenommene Bodenpressung von 0,15 MN/qm ausgeführt. Nach VDE-Vorschrift wird umlaufend eine Fundamenterdung aus verzinktem Bandstahl eingebaut. Bei Nichtunterkellerung wird entsprechend der statischen Berechnung eine Fundamentplatte mit Frostschürze aus Beton für eine angenommene Bodenpressung von 0,15 MN/qm hergestellt.

Unter der Fundamentplatte wird eine ca. 10 cm starke Kies- oder Sandfilterschicht eingebaut. Die Fundamentplatte liegt ca. 20 cm über dem vorhandenen, als eben angenommenen Gelände. Bei höher oder tiefer gelegenem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet.

[Zurück](#)

4. Kellergeschoss

Der Keller wird nach statischer Erfordernis druckwasserdicht in Sandwichbauweise erstellt und vor Ort mit WU-Beton aufgefüllt.

Der Keller erhält standardmäßig eine Wärmedämmung Wärmeleitgruppe 0/35 in einer Stärke von ca. 5cm. Die Innenwände werden gemäß statischer Berechnung aus Kalksandsteinmauerwerk als Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich oder Verspachtelung in einer lichten Höhe von ca. 2,12 m hergestellt. Die Kelleraußenwände werden im Bereich der vorhandenen Arbeitsfugen mit einem Fugenblech versehen und zusätzlich mit einer hochwertigen Bauwerksabdichtung abgedichtet. Die waagerechte Abdichtung unter dem aufgehenden Mauerwerk erfolgt durch Mauerwerkssperrbahnen.

Bei Putzausführung erhält der Kellersockel oberhalb der erdbedeckten Flächen einen ca. 20 cm hohen, glatten Zementputz.

Bei verklinterten Gebäuden reicht der Klinker bis Unterkante Decke über Kellergeschoss.

Es werden Fertigteilkellerfenster als Kipp-Fenster, ca. 100 x 50 cm mit Isolierverglasung eingesetzt. Die Stückzahl ergibt sich aus dem Grundriss. Unter Kellerniveau liegende Kellerfenster erhalten, soweit erforderlich, Kunststofflichtschächte mit verzinkter Rostabdeckung.

Eventuelle Aufstockung der Lichtschächte wegen Geländeanpassung nicht im Festpreis enthalten.

Die Kellerdecke wird, entsprechend der statischen Berechnung als Stahlbetondecke aus vorgefertigten Stahlbetongroßtafeln mit örtlich aufgebrachtem Druckbeton erstellt.

[Zurück](#)

5. Erdgeschossaußenmauerwerk und Giebelwände

Die Außenwände des Erd- und Dachgeschosses haben als Wandaufbau:

Als zweischaliges Mauerwerk (gemäß statischer Vorlage):

Ca. 11,5 cm Verblendmauerwerk;

imprägnierte mineralische Kerndämmung plus Luftschicht gemäß Vorgabe des Sachverständigen für Wärmeschutz;

17,5 cm Mauerwerk aus gebranntem Tonziegel (HLZ) oder Kalksandstein, d=15,0 cm;

Ca. 1,5 cm Innenputz

Der Klinker kann aus umfangreichen Vorlagemustern bis zu einem Materialpreis von Euro 600,00/1000 Stück im Normalformat ausgesucht werden. Die Verfügung erfolgt in zementgrau.

Als einschaliges Mauerwerk (gem. statischer Vorlage):

Ca. 1,0 cm strukturierter weißer Reibputz;
17,5 cm Mauerwerk aus gebrannten Tonziegeln (HLZ);
Wärmedämmverbundsystem gemäß Vorgabe des Sachverständigen für Wärmeschutz
Ca. 1,5 cm Innenputz

Die lichte Höhe beträgt jeweils ca. 2,50 m.

Massive Wände speichern Wärme, sind atmungsaktiv und schaffen ein behagliches Wohnklima.

[Zurück](#)

6. Drempe

Beinhaltet der Hausvertrag einen Drempe oder Kniestock, so wird dieser entsprechend der statischen Berechnung gemauert und nach außen zum Dachkasten entsprechend der Außenwand wärmegeklämt. Dieser Drempe bezieht sich, falls im Festpreis enthalten, auf folgende Aussage: Die Höhe des Drempe wird gemessen von Oberkante Rohdecke über Erdgeschoss bis Oberkante Drempe-mauerwerk.

[Zurück](#)

7. Innenwände

Die Innenwände des Erdgeschosses werden entsprechend der statischen Berechnung in einer Wandstärke von 11,5 cm oder 17,5 cm aus porierten Tonziegeln gemauert und mit einem Gipsfeinputz versehen.

Im Dachgeschoss werden die Innenwände gemäß statischer Vorgabe aus Porenbetonstein oder Tonziegeln erstellt und erhalten einen Gipsfeinputz. Innenputz jeweils in O2-Qualität.

[Zurück](#)

8. Außenfensterbänke

Bei ein- und zweischaligem Mauerwerk werden Außenfensterbänke aus Granit im Materialwert von 150,00 €/qm eingebaut.

[Zurück](#)

9. Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden wahlweise in Jura-Marmor, Botticino, Breccia-Aurora oder gleichwertig bis zu einem Materialwert von Euro 120,00/qm eingebaut.

[Zurück](#)

10. Decke über Erdgeschoss und über Obergeschoss bei zwei Vollgeschossen (Stadtvilla)

Bei ausgebauten Dachgeschossen wird entsprechend der statischen Berechnung eine massive Betondecke mit unterseitiger Fugenverspachtelung eingebracht.

Sofern das Dachgeschoss nicht ausbaufähig ist, gelangt nach Festlegung durch den Auftragsnehmer wahlweise eine Holzbalkendecke gemäß statischer Berechnungen mit einer Gipskartonverkleidung oder eine massive Betondecke zur Ausführung.

[Zurück](#)

11. Dachstuhl

Der Dachstuhl der Neesen Schlüsselfertigbau GmbH -Häuser wird als kammergetrocknetes Konstruktionsvollholz in einer soliden Zimmermannskonstruktion entsprechend der statischen Berechnung

mit Nadelholz für eine angenommene Schneelast gemäß DIN 1055-5 errichtet. Die Dachkonstruktion ermöglicht unterschiedliche Dachformen, Gauben und Loggien in der Dachfläche.

Dachüberstände:

Großzügige Dachüberstände betonen die Architektur der Neesen Schlüsselfertigbau GmbH -Häuser. So werden bei Sattel- und Krüppelwalmdächern an den Traufen und Giebeln entsprechend dem Hausvorschlag ca. 50 cm Dachüberstände ausgeführt. Häuser mit Walmdächern haben umlaufend einen Dachüberstand von ca. 40 cm. Die Dachüberstände an den Traufen werden mit einem waagerechten Gesimskasten aus Fichtenholz verkleidet. Bei größeren Dachüberständen erfolgt eine unterseitige Verkleidung aus Fichtenholz. Die Lasur erfolgt nach Auswahl des Bauherrn in dem gewünschten Farbton.

Dacheindeckung:

Die Dacheindeckung erfolgt ab 25° Dachneigung mit **Tonziegeln der Fa. Röben Serie MONZAplus** in den Farben kupfer-rotbraun, kastanien-braun, schiefergrau, schwarz-matt.

Die Dachpfannen werden nach den Fachregeln in Abhängigkeit zu den bekannten Einflussfaktoren wie Windlastzone, Gebäudehöhe, Luftdurchlässigkeit der Deckerunterlage, Gebäudeöffnungen, Deckmaterial, Dachform, Dachneigung und Dachbereich mit einer berechneten Anzahl von Klammern befestigt.

Bei ausgebauten Dachgeschossen wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn angebracht.

Die Anzahl und Größe der Wohndachfenster ergibt sich aus den Vertragszeichnungen. Zum Einbau kommen **wärmeschutzverglaste** Wohndachfenster als Klappfenster **Fabrikat Velux**, entweder mit Holzrahmen oder in Kunststoff weiß, ohne Sprossen und Rollläden.

Dachentwässerung:

Die Sattel- und Walmdächer erhalten halbrunde, vorgehängte Dachrinnen und außenliegende Regenfallrohre aus Zink. Die Fallrohre werden bis zur Oberkante Terrain geführt.

[Zurück](#)

12. Balkone und Loggien

Die Balkone und Loggien werden, sofern sie im Plan dargestellt sind, gemäß statischer Berechnung, aus Stahlbeton mit einer thermischen Trennung zu den Wohnräumen hergestellt. Die Untersichten und Stirnseiten sind als Sichtbeton ausgebildet.

Der oberseitige Belag besteht aus Terrassenplatten in der Größe 40 x 40 cm, verlegt auf einem Splittbett (Materialwert: Listenpreis des Herstellers Euro 20,00/qm).

[Zurück](#)

13. Überdachungen

Die Untersichten bei Geschossdecken aus Holz werden bei überdachten Hauseingängen, Terrassen und sonstigen Überdachungen aus Fichtenholzprofil hergestellt, bei Stahlbetondecken in Sichtbeton.

Sie werden passend zu den Dachüberständen im gewünschten Farbton lasiert.

[Zurück](#)

14. Gauben

Die Dacheindeckung erfolgt mit der gleichen Tonpfanne und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach.

Die Fensterfront wird wahlweise mit Fichtenprofilholz oder Schiefer verkleidet, die Fenster in gleicher Art und Qualität wie im Erdgeschoss ausgebildet. Unter 10° Dachneigung Flachdachabdichtung ohne Pfanneneindeckung.

[Zurück](#)

15. Fenster

Fenster und Fensterelemente im Erd- und Dachgeschoss werden als RAL-güteüberwachte Elemente in pflegeleichtem weißem Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutzverglasung Ug 0,7 W/qm eingebaut.

Zum Einsatz kommen Fenster der Firma VEKA mit einem 7-Kammer-System und 4-facher Pilzkopfverriegelung.

Die Scheiben sind zum Fensterprofil hin mit Gummilippendichtungen versehen, die Fensterflügel mit umlaufenden Gummilippendichtungen.

Die zu öffnenden Fenster- und Fenstertürelemente erhalten verdeckte Einhand-Drehkippsbeschläge in eloxiertem Leichtmetall in den Farben Silber oder Weiß. Die Anzahl der Fenster und die Fenstergrößen entsprechen der Darstellung in den Grundrissen. Bis zu einer Fensterbreite von 138 cm werden einflügelige Drehkippenster verwendet, ab einer Breite über 138 cm erfolgt eine Teilung, wobei ein Flügel als Drehkipps- und der zweite als Drehflügel ausgebildet ist. Die Terrassentür ist eine Drehkipptür, das Terrassenfenster ein feststehendes Element. Bei Terrassentüren werden bis zu einer Breite von 1,20 m eine einflügelige, einer Breite bis 2,10 m zweiflügelige bis zu einer Breite von 3,10 m dreiflügelige Elemente ausgeführt.

Bei bodentiefen Fenstern, die eine Absturzsicherung benötigen, wird von uns im unteren Teil des Fensters ein Querriegel mit darunter liegendem feststehendem Element aus Verbundsicherheitsglas eingebaut.

[Zurück](#)

16. Rollläden

Die Fenster und Fensterelemente mit waagrecht Sturz im Erd- und ausgebautem Dachgeschoss werden mit Kunststoffrollläden in Standardfarbe mit Gurtzug nach Wahl ausgerüstet.

[Zurück](#)

17. Hauseingangstür

Die Haustüranlage besteht aus pulverbeschichtetem Aluminium oder Holz, welche aus umfangreichen Mustern gewählt werden.

Die Türanlage wird mit einer Wärmeschutzverglasung und einer Dreifachfachverriegelung ausgestattet.

Die Haustür hat ein Sicherheitszylinderschloss und eine Wechselgarnitur mit Stoßgriff aus eloxiertem Leichtmetall in den Farben Silber oder Bronze. Gesamtpreis der einflügeligen Türanlage Euro 2000,00, bei zweiflügeliger Türanlage Euro 2.500,00.

[Zurück](#)

18. Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation des Hauses erfolgt im Keller oder im Hausanschlussraum nach den VDE- und EVU-Vorschriften.

Im Zählerschrank aus lackiertem Stahlblech werden für die einzelnen Stromkreise, die Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter montiert.

Die Räume werden entsprechend nachfolgender Aufstellung ausgestattet. Die Anordnung der Schalter, Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe legen die Bauherren gemeinsam mit dem Elektriker nach der Rohbaufertigstellung des Hauses vor Ort fest.

In den Wohnräumen werden Steckdosen und Großflächenschalter der Firma GIRA Standard eingebaut.

Ausstattung der Räume

Keller:

Jeder Keller bzw. Abstellraum erhält neben der Türöffnung

1 Deckenbrennstelle

1 Ausschaltung

1 Steckdose unter dem Schalter

Heizraum:

Komplette Elektroinstallation der Heizanlage

Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss:

Wohnzimmer:

- 2 Ausschaltungen als Wand- oder Deckenauslässe
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Leerrohr mit Unterputzdose für Antenne und Telefon

Schlafzimmer:

- 1 Wechselschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen

Küche:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Herdanschluss
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Steckdose für Geschirrspüler

Bad:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 1 Steckdose

WC:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 2 Steckdosen

Flur/ Diele:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass als Wechselschaltung
- 1 Steckdose

Windfang:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenanschluss
- 1 Steckdose

Hauseingang:

- 1 Ausschaltung für 2 Wandanschlüsse
- 1 Klingelanlage mit Gong in der Diele
- Klingelknopf

Terrasse:

- 1 Ausschaltung als Wandanschluss
- 1 Steckdose, beides von innen schaltbar.

Sonstige Wohnräume:

- 1 Ausschaltung als Wand- oder Deckenauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose unter dem Schalter.

Schaltungen:

- 1 Wechselschaltung vom Keller zum Erdgeschoss
- 1 Wechselschaltung vom Erd- zum Dachgeschoss, sofern dieses ausgebaut ist

Darüber hinaus sind 20 zusätzliche Steckdosen, Wand- oder Deckenauslässe im Festpreis enthalten.

[Zurück](#)

19. Be- und Entwässerungsinstallation

Die Abwasser- und Entlüftungsleitungen werden aus hochwertigen und hitzebeständigen Kunststoffrohren hergestellt.

Bei Unterkellerung werden Abwasserleitungen unterhalb der Kellerdecke auf kürzestem Weg durch die Kelleraußenwand des Gebäudes geführt.

Bei Nichtunterkellerung werden die Abwasserleitungen unter der Fundamentplatte verlegt.

Die erforderliche Entlüftung der Abwasserleitungen erfolgt über das Dach mit Lüftungssteinen, farblich zu den Dachsteinen passend.

Die Abflussleitung für die Waschmaschine kann dabei wahlweise in der Küche, im Bad oder im Abstellraum bzw. im Keller unterhalb eines Feuchtraumes installiert werden.

Im Haus werden die Abflussleitungen für die Spülküche, den Geschirrspüler und die Waschmaschine verlegt.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind aus hochwertigem Kunststoffrohr.

Die Warmwasserleitungen werden zusätzlich wärme gedämmt.

Zur Verbesserung der Wasserqualität und als Schutz der sanitären Installation wird ein Wasserfilter eingebaut.

[Zurück](#)

20. Sanitär-Ausstattung

Als Sanitärporzellanobjekte wird standardmäßig die Serie „Omnia“ von Villeroy und Boch eingebaut.

Als Armaturen werden Markenprodukte der Firma Friedrich Grohe, Serie Eurosmart, verwendet.

Badezimmer:

- Das Badezimmer wird mit einer gerade eingebauten emaillierten Stahlblechbadewanne ca. 170 x 75 cm der Firma Kaldewei mit verchromter Wannenfüll- und Brause-Unterputz-Einhebelmischbatterie, Flexbrauseschlauch und verstellbarem Duschkopf eingebaut.
- Der Wannena Ablauf erfolgt über eine Excenterbatterie.
- Der formschöne Waschtisch hat eine Breite von 60 - 65 cm mit Einhebelmischbatterie und Excenterablaufgarnitur.
- Komplette emaillierte Stahlblechduschanne der Firma Kaldewei oder Bette ohne Duschkabine, 75 x 90 x 15 cm oder 90 x 90 x 15 cm, verchromte Wannenfüll- und Brause-Einhebelmischbatterie (Unterputz) mit höhenverstellbarer Kunststoffhandbrause.
- Als WC-Anlage wird ein pflegeleichtes wandhängendes Porzellan-WC-Spülbecken als Tiefspüler mit Unterputzspülkasten mit wassersparender Spülstopptaste, Kunststoffstuhlsitz und Deckel im passenden Farbton eingebaut.

Gäste-WC:

Das Gäste-WC wird mit einem formschönen Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit ca. 45 cm Breite, mit Einhandhebelmischbatterie und einer Excenterablaufgarnitur ausgestattet. Die WC-Anlage entspricht der des Badezimmers.

Terrasse:

Die Terrasse erhält außen einen frostsicheren Kaltwasseranschluss.

[Zurück](#)

21. Gipskartonarbeiten

Im ausgebauten Dachgeschoss werden die Dachschrägen und Decken von innen mit Gipskartonbauplatten einschließlich Unterkonstruktion, Dichtungsfolien und mineralischer Dämmwolle gemäß Wärmeschutznachweis verkleidet.

Die Fugen zwischen den einzelnen Rigipsplatten werden verspachtelt. Trockenbauarbeiten in Q2 Qualität. Eventuelle Nach- und Spachtelarbeiten sowie dauerelastische Anschlussfugen werden in Eigenleistung ausgeführt.

Der Zugang zum Spitzboden erfolgt über eine wärme gedämmte Zugtreppe in Holz ausführung.

[Zurück](#)

22. Heizzentrale

Die gesetzlichen Vorschriften (EEWärmeG und EnEV 2009) sehen unterschiedliche Möglichkeiten zur Beheizung des Hauses vor, z.B.:

- Brennwertheizung in Verbindung mit einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung bzw. Heizungsunterstützung.
- Wärmepumpe als Luft/ Wasser- Wärmepumpe oder Sole/ Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonde oder Erdkollektor
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung mit Wärmepumpe, eventuell auch mit zusätzlicher Solarunterstützung.
- Pelletsheizungen

Die genauen Festlegungen, welche Systeme zum Einsatz kommen, werden individuell festgelegt und in einer Zusatzbaubeschreibung dokumentiert.

Heizkörper im Erd- und Dachgeschoss:

Die Heizkörper werden im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss als weiße einbrennlackierte Plattenheizkörper der Firma Kermi einschließlich Thermostat-Ventile eingebaut. Die Anzahl und Größe der Heizkörper ergibt sich aus den wärmetechnischen Erfordernissen.

Das Bad erhält zusätzlich eine Fußbodenbegleitheizung.

Für die Heizleitungen kommen Kunststoffrohre, gemäß Heizungsanlagenverordnung zum Einsatz.

Bei Fußbodenheizung kommen diffusionsdichte Kunststoffrohre der Firma Tece mit Edelstahlverteiler der Firma Oventrop zum Einsatz (Auslegung nach Norm-Heizlastberechnung nach DIN 12831)

[Zurück](#)

23. Estricharbeiten

Alle Wohnräume des Erd- und Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydridestrich (Fließestrich) nach Wahl des Auftragnehmers, glatt abgerieben, mit einer Wärmedämmung entsprechend der Wärmeschutzverordnung.

Im Kellergeschoss wird ein glatter Zementestrich auf Trennlage oder Fließestrich verlegt. Die verfliesen Fußbodenflächen erhalten bei Zementestrich zusätzlich eine Estrichbewehrung.

[Zurück](#)

24. Fliesenarbeiten

Die Wand- und Fußbodenfliesen können aus einem umfangreichen Mustervorlagesortiment unseres Fachhändlers ausgewählt werden.

Die Badezimmerfliesen werden türhoch gefliest.

Die Einfliesung der Bade- und Duschwanne, verfliesene Ablagen und Einfliesung der Fensterbank gehören mit zum Leistungsumfang.

Die Wände des Gäste-WC's, einschließlich der Fensterbank werden türhoch gefliest.

In der Küche ist ein Fliesenspiegel bis 2,5 qm vorgesehen, der nach Angaben der Bauherren (Küchenplan) angeordnet wird.

Der Fußboden wird im EG im Gäste-WC, Flur/ Diele, Hauswirtschaftsraum und in der Küche, im DG im Bad, gefliest.

Geflieste Räume ohne Wandfliesen erhalten umlaufend eine Holzfußleiste, farblich passend zu den Innentüren oder wahlweise einen Fliesensockel.

Die Fliesen werden im Standardformat bis 40 x 40 cm oder bis 30 x 60 cm gerade verlegt. Der Materialwert inklusive Mehrwertsteuer beträgt Euro 35,-/ qm (Listenpreis des Herstellers).

[Zurück](#)

25. Malerarbeiten

Die Zimmertüren und Heizkörper werden endbehandelt eingebaut. Malerarbeiten einschließlich Ausbesserungen kleinerer Putzschäden und Beispachtelungen sind vom Erwerber in Eigenleistung zu erbringen. Deckenbehandlungen zählen zu den Malerarbeiten.

[Zurück](#)

26. Innentüren

Die echtholz furnierten Innentüren werden als glatte Röhrenspantüren mit Rundkanten einschließlich Drückergarnitur wahlweise in glatt weiß oder Buche eingebaut, alternativ statt Furnier als kratzfeste Dekorfolierung (CPL Oberfläche) z.B. Buche, Ahorn, Nussbaum oder Kirschbaumdekor, Zarge wie Tür; Materialpreis: 225,00 Euro/ Innentür inklusive Zarge und Drückergarnitur.

[Zurück](#)

27. Innentreppe

Es wird standardmäßig eine massive Buchentreppe nach Aufmass, individuell angepasst an Ihr Bauvorhaben, geliefert und eingebaut.

[Zurück](#)

28. Eigenleistungen

Eigenleistungen durch die Bauherren sind grundsätzlich nach schriftlicher Abstimmung möglich, wobei diese Leistungen dann nicht in der Gewährleistung von der Firma Neesen Schlüsselfertigbau GmbH liegen.

Sie müssen vor Baubeginn angezeigt werden und ein komplettes Gewerk umfassen.

Die Ausführungszeit ist der Ablaufplanung anzupassen und mit der Bauleitung abzustimmen.

[Zurück](#)

29. Blower Door Test

Überprüfung und Nachweis der Luftdichtigkeit des Gebäudes durch einen Blower Door Test. Die Kosten hierfür sind im Festpreis enthalten.

[Zurück](#)

30. Hausübergabe

Der Neubau wird besenrein an die Bauherren übergeben.

[Zurück](#)

31. Bauwesenversicherung

Die Bauwesenversicherung ist im Festpreis enthalten.

[Zurück](#)

32. Allgemeines

Die Firma Neesen Schlüsselfertigbau GmbH behält sich nach Rücksprache mit dem Bauherren geringfügige Änderungen bei der Bauausführung und -ausstattung vor, wenn der Bauwert nicht beeinträchtigt wird, es jedoch dem Baufortschritt dient.

Die in den Grundrissen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit; strichpunktierte Darstellungen gehören nicht zum Leistungsumfang.

Änderungen der Ausstattung, des Lieferumfangs und der Ausführung sind selbstverständlich möglich.

[Zurück](#)

33. Sonstiges

Eine eventuell notwendige Prüfstatik bei mehr als 2-Familienhäusern oder Gewerbeobjekten ist nicht im Festpreis enthalten.

Vorstehende Leistungsbeschreibung gilt nur für die im Auftrag vereinbarten Leistungen.

[Zurück](#)

34. Sonderleistungen

Sonderleistungen sind solche Leistungen, die im Einzelfall zur Herstellung bzw. zur Funktionsfähigkeit des Hauses erforderlich sein können, aber erst bekannt werden, wenn z.B. die behördlichen Auflagen vorliegen oder die Baugrundverhältnisse bekannt sind.

Diese sind im Festpreis nicht enthalten.

Sonderleistungen sind z.B. erschwelter Baugrubenaushub bei anderen Bodenklassen; Fundamentgründungen bei zu geringem Bodendruck; Abfuhr des Bodenaushubs bzw. Anfuhr von Verfüllboden; Grundwasserabsenkung; Mutterbodenabdeckung über 0,30 m; Drainagen.

[Zurück](#)

35. Baunebenkosten

Baunebenkosten sind Kosten, die neben den „eigentlichen“ Baukosten und Kosten für das Grundstück, für Planung und Ausführung des Bauvorhabens auftreten. Diese Kosten sind ebenfalls im Festpreis nicht enthalten. Baunebenkosten sind z.B. Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Medien); Schmutz- und Regenwasserkanal; Vermessungskosten inkl. amtlichen Lageplan; evtl. Abfuhr überschüssigen Erdaushubs oder gegebenenfalls Verfüllungen; evtl. Gründungsmehrkosten; Baustrom, Bauwasser; Schotterung, Terrassen, Außenanlagen, Zuwegungen.

[Zurück](#)

36. Garage konventionell gemauert (falls vereinbart)

Fundamente und Bodenplatte aus Beton gemäß Vorgaben der statischen Berechnungen.

Mauerwerk aus KS-Planelementen mit Außenputz Farbe „weiß“.

Von innen sichtbare Holzkonstruktion mit OSB-Ausbauplatten und Flachdach-Abklebungen.

Stahl-Schwinger Farbe „weiß“.

[Zurück](#)

37. Bauherrenleistungen

Bauherrenleistungen werden im Werkvertrag § 6 geregelt.

[Zurück](#)