

---

# BAUBESCHREIBUNG

---

**BAUVORHABEN**

Neubau eines Einfamilienhauses  
bzw. einer Doppelhaushälfte

**BAUORT**

Vechta (60 km Umkreis)

**STAND**

2019

**AUFTRAGNEHMERIN**

**LANDWEHR**

Immobilien & Baubetreuung GmbH

Münsterstrasse 53

49377 Vechta

Tel. 04441/90650

Fax 04441/906599

mail@landwehr-bau.de

www.landwehr-bau.de

## **BAUBESCHREIBUNG**

---

### **Allgemeines**

Die in den Grundrissen / Ansichten dargestellten Einrichtungen und Ausstattungsdetails dienen lediglich der optischen Orientierung. Höhe der Sockelkonstruktion gemäß den Maßstäben einer Plattengründung.

### **Architektenkosten / Baugenehmigung**

Im Festpreis enthalten sind die Kosten der Anfertigung von den Baugenehmigungsunterlagen, inkl. einer prüffreien Statik und die EnEV-Berechnung. Die Kosten für die Baugenehmigung sowie die amtlichen Lagepläne und etwaige Vermessungskosten sind nicht im Festpreis enthalten. Vom Architekten werden, für die Genehmigungsbehörde sowie für die Bauausführung, Pläne im Maßstab 1:100 angefertigt. Weitergehende Architektenleistungen, wenn gewünscht, werden mit den Bauherren gemäß HOAI abgerechnet.

### **Erdarbeiten**

Abschieben des Mutterbodens im Bereich der Baugrube/-fläche **bis 80 cm** Tiefe, mit getrennter seitlicher Lagerung auf dem Baugrundstück. Die Lieferung von zusätzlichem Mutterboden und das Abfahren von überschüssigem Boden ist nicht im Festpreis enthalten.

### **Sockel**

Einbringen eines verdichteten Sandplanums (Füllsand), **bis 100 cm** Stärke; straßenbündiges Gelände vorausgesetzt. Füllsandhöhe nach Festlegung der der Auftragnehmerin.

### **Streifenfundamente / Frostschränken**

Betonbankette frostfrei gegründet, Ausführung gemäß Statik.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 2 zur Baubeschreibung**

#### **Sohlplatte**

Bewehrte Stahlbetonplatte nach Statik.

#### **Sockelmauerwerk**

Plattengründung aus Beton; Verblendung gemäß Außenmauerwerk.

#### **Außenmauerwerk**

Zweischaliges Mauerwerk; Außenschale aus Verblendersteinen. Verblender nach Wahl der Bauherren. Im Festpreis enthalten sind Verblendersteine **bis 650,-- EUR**, einschl. MwSt., per 1.000 Stück, Format NF, inkl. Verfugung im Farbton zementgrau oder Dyckerhoff weiß. Innenschale aus Gasbetonsteinen, Maurerstärke nach statischen Erfordernissen.

#### **Isolierung und Wärmedämmung**

Waagerechte Sperrung oberhalb der Sohle, zusätzlich eine umlaufende Hängeisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Wärmedämmung mit feuchtigkeitsunempfindlicher Kerndämmung gemäß EnEV 2014, mindestens 14 cm WLG 0035 mit vorliegender Luftschicht gemäß EnEV.

#### **Innenmauerwerk**

Alle Innenwände aus Kalksandsteinen, Stärke des Mauerwerks nach statischer Berechnung.

#### **Geschossdecke**

Geschossdecke aus Stahlbetonfertigteilen nach statischer Berechnung. Die Verspachtelung der Deckenfugen gehört zu dem Gewerk Malerarbeiten.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 3 zur Baubeschreibung**

#### **Zimmerarbeiten**

DACHSTUHL: (Dachneigung lt. Zeichnung)

Aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B, imprägniert mit einem zugelassenen Holzschutzmittel; Dachlattung auf Konterlattung, mit unterlegter dampfdiffusionsoffene Folie.

DACHÜBERSTAND: (1 x vorgestrichen, Farbton Eiche hell, weiß oder grau)

Walmdächer mit waagerechten Gesimskästen, ca. 60 cm breit, aus **weißen Kunststoffbrettern**, Sparrenfüße nicht sichtbar; Giebeldächer mit Ortganggesimse, lt. Zeichnung (ca. 50 cm) aus weißen Kunststoffbrettern, Traufseiten mit waagerechten Gesimskästen, entsprechend der Dachausführung, 2 Sparren an Giebeln, außenliegend und Pfettenköpfe sichtbar und profiliert. Alternativ Ortgangsüberstände 35 cm breit aus Kunststoff, ohne außen liegende Sparren und Pfettenköpfe, ohne Mehrpreis.

#### **Klempnerarbeiten**

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre aus **Zink**, heruntergeführt bis zum Terrain, Gussstandrohre, Dachkehlen werden mit Zinkblech eingearbeitet. Mehrpreis für Kupferdachrinnen auf Anfrage.

#### **Dachdeckerarbeiten**

**Tondachpfannen, Nelskamp F10 und F13 oder Erlus E58 MAX, in den Farben rot, braun oder anthrazit**, gemäß Bemusterung. Andere Dachziegel auf Anfrage, ggfs. gegen Mehrpreis. Enthalten sind, soweit vorhanden, die Formteile und andere Sanitäröffnungen. Formteile die einer Sonderanfertigung bedürfen, sind nicht im Festpreis enthalten. Innenliegende Wohnräume im Dachgeschoss erhalten ein Dachflächenfenster (z. B. Roto), sofern lt. Zeichnung vorgesehen.

#### **Putzarbeiten**

In allen Geschossen glattgeriebener **Gipsputz**. Bodenräume sowie Spitzbodenwände werden nicht verputzt.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 4 zur Baubeschreibung**

#### **Verschalerarbeiten**

Deckenuntersichten bei Holzbalkendecken sowie Dachschrägen und Abseitenwände im ausgebauten Dachgeschoss mit Gipskartonplatten auf Sparschalung. Wärmedämmung aus Klemmfildämmung, Stärke gemäß EnEV 2014, zwischen den Balken und Sparren verlegt. Deckenfugen sind in Eigenleistung durch die Bauherren zu verspachteln, bzw. gehören zu dem Gewerk Malerarbeiten. Der Spitzboden wird mit Rauspundbrettern 19 mm verdielt.

#### **Elektroinstallation**

Elektroinstallation ab Hauptsicherung nach den gültigen VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen EVU.

#### **Ausstattung**

Diele	: 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Tasterschaltung, 1 Telefondose, 1 einfach Rauchmelder
Wohnzimmer	: 10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Antennendosen
Küche	: 10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Anschluss für E-Herd, 1 Anschluss für Geschirrspüler, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
Treppenhaus	: 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 Steckdose
Elternschlafzimmer	: 5 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Wechselschaltung, 1 einfacher Rauchmelder
je Kinderzimmer	: jew. 4 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 einfacher Rauchmelder
Bad	: 2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 2 Wandauslässe in Ausschaltung
Gäste-WC	: 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung
Flur	: 1 Lichtanschluss in Tasterschaltung, 1 Steckdose, 1 einfacher Rauchmelder
Abstellraum	: 1 Steckdose, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung
HWR	: 3 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss
Außenbereich	: 1 Klingelanlage, 1 Außenlichtanschluss in Ausschaltung, 1 Terrassenlichtanschluss in Ausschaltung, 1 schaltbare Außensteckdose

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 5 zur Baubeschreibung**

Des Weiteren stehen **5 Steckdosen** in beliebiger Verwendung zur Verfügung. In nicht ausgebauten Dachgeschossen: 1 Lichtanschluss in Ausschaltung. Schalter- und Dosenabdeckungen in der Standardfarbe cremeweiß, Fabrikat Gira, Berker Modul 2 oder gleichwertig, nach Wahl der Auftragnehmerin. Farbige oder polarweiße Abdeckungen gegen Mehrpreis möglich. Beleuchtungskörper, auch im Bad oder

Außenlampen und Bewegungsmelder sind nicht im Festpreise enthalten. Deckenstrahler in der Betondecke zum Mehrpreis von 100,-- EUR/Stück, Wandstrahler (Treppe) zum Mehrpreis von 175,-- EUR/Stück, und in Rigipsdecken bzw. waagerechte Dachüberständen zum Mehrpreis von 85,-- EUR/Stück erhältlich. Die Kabel der Antennendosen werden zum Spitz-/Dachboden geführt. Die Kabel der Telefondosen werden zum Hausanschlussraum geführt. Die Verkabelung / Vernetzung bzw. der Anschluss von Telefon- und Fernsehanschlüssen sowie etwaiger Verstärker und Anlagen ist nicht im Festpreis enthalten.

### **Heizung**

Gasbefeuerte **Brennwerttherme** (z. B. Junkers, Vissmann, Brötje, Vaillant oder gleichwertig, nach Wahl der Auftragnehmerin) für den Heizbedarf des Hauses, installiert als Dachheizzentrale. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Warmwassersolaranlage mit einem ein 300 Liter Warmwasserspeicher, vorrangig gemäß EnEV-Berechnung 2014, Warmwasserzuführung über Kupferrohre. Plattenheizkörper endlackiert mit Thermostatventil. Bad mit Fußbodenerwärmung und Handtuchheizkörper 120 x 60 cm. Fußbodenheizung kann auf Wunsch zum Mehrpreis ausgeführt werden. Andere Heizungsanlagensysteme (Erdwärme, Luftwärmepumpen) auf Wunsch zum Mehrpreis möglich.

### **Sanitärinstallation**

Sanitärausstattung gemäß Grundrisszeichnung in der Farbe weiß; Armaturen und Beschläge verchromt in einfacher Ausführung, gemäß Mustervorlage bzw. Besichtigung bei dem von uns beauftragten Sanitärfachbetrieb.

- a) WANNENANLAGE (180 x 80 cm)  
Einbauwanne aus emailliertem Stahlblech, Einhebelmischbatterie mit Schlauchbrausegarnitur sowie Exentergarnitur.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 6 zur Baubeschreibung**

- b) DUSCHANLAGE (90 x 90 x 15 cm)  
Duschwanne aus emailliertem Stahlblech, Einhebelmischbatterie mit Schlauchbrausegarnitur, Wandstange sowie ein Überlaufstandrohr. Duschtrennung, Fabrikat Kermi oder Hüppe, bis **600,00 EUR**, inkl. MwSt. + Montage im Festpreis enthalten. Alternativ Bodenablauf und gemauerte Seitenwand ohne Mehrpreis.
- c) WASCHTISCHANLAGE (Anzahl gem. Zeichnung)  
Porzellanwaschtisch ca. 65 cm breit, ohne Halbsäule, mit Einhebelmischbatterie, Kristallspiegel ca. 80 x 80 cm fliesenbündig eingeklebt, Ablage gemauert und Handtuchhalter. Im WC Porzellanwaschtisch ca. 50 cm breit, ohne Halbsäule, mit Einhebelmischbatterie und Kristallspiegel (rund oder eckig) und Handtuchhalter.
- d) WC-BECKEN (2 Stück)  
Porzellan - WC - Tiefspülbecken mit Kunststoffstoffsitz und eingemauertem Spülkasten sowie ein Toilettenpapierhalter.

Fabrikate der Sanitärerzeugnisse und Einhebelmischer: Kaldewei, Keramag, Renova 1 Plan, Concept, Carola, Format, Hanseat, Vitra, Clivia Top, Topara oder gleichwertig, nach Wahl der Auftragnehmerin. Eine Zirkulation ist nicht im Festpreis enthalten.

### **Zusätzliche Anschlüsse**

Küchenanschluss mit Warm- und Kaltwasseranschluss, Kaltwasseranschluss für Waschmaschine im HWR, je 1 Abfluss für Küchenspüle und Waschmaschine. 1 Außenwasserzapfstelle, Platzierung nach Wahl der Bauherren. Leitungsführung der Warm- und Kaltwasserbereitungsanlagen in Kupfer- bzw. Kunststoffrohr.

### **Estricharbeiten**

Alle Räume erhalten einen Zementestrich inkl. der erforderlichen Wärme- und Trittschalldämmung, zwischenliegender Folie und Randdämmstreifen.

### **Fliesenarbeiten**

Wandfliesen im Bad ca. 2,00 m hoch, außer in Dachschrägen und auf Rigipsplatten, Gäste-WC ca. 1,50 m hoch verflies; in der Küche ein Fliesenband von 0,60 m Höhe und 5,00 m Länge. Bodenfliesen im Bad, WC, Diele, HWR und Küche, normal verlegt. Diagonalverlegung der Bodenfliesen zum Mehrpreis von 5,00 EUR/m<sup>2</sup> möglich.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 7 zur Baubeschreibung**

Materialpreis der Boden- und Wandfliesen bis **35,00 EUR/m<sup>2</sup>**, einschl. MwSt.. Geflieste Bodenflächen erhalten Sockelfliesen aus der jeweiligen Bodenfliese geschnitten, es sei denn, dass Boden- und Wandfliesen aneinander stoßen. Wandfliesenformate bis 30/90 cm und Bodenfliesen bis 45/90. Andere Formate sind wegen aufwendiger Verlegung gegen Mehrpreis möglich. Abmauerungen hinter den Waschbecken, an der Bade- und Duschwanne gemäß Festlegung auf der Baustelle im Preis enthalten. Dekore, Stufen und Nischen sind nicht im Festpreis enthalten, jedoch gegen Mehrpreis möglich.

Zwischen Boden- und Sockelfliesen wird eine dauerelastische Versiegelung eingebracht. Auf Fugenabriss wird wg. unvermeidlicher Bauteilsbewegung keine Gewährleistung übernommen. Auf der Sockelfliese, zwischen Sockelfliese und Tapete bzw. Putz erfolgt keine Versiegelung.

### **Marmor-/Kunststeinarbeiten**

Außenfensterbänke auf Mauerwerk als Verblenderrolschicht. Innenbänke auf Mauerwerk in Marmor oder Kunststein, wahlweise trani fiorito, white eisberg, star white, micro carrara oder micro mafil, im Bad und WC, soweit möglich, gefliest. Spitzbodenfenster erhalten keine Fensterbank.

### **Tischlerarbeiten**

Kunststofffenster, Profil und Ausführung nach Wahl der Auftragnehmerin, Farbe weiß; umlaufende Lippendichtung, Doppelfalz, verdeckt liegender Drehkipp- oder Drehflügelbeschlag mit Einhandgriff in der Farbe weiß oder chrom, nach Wahl der Auftragnehmerin. Sofern lt. Zeichnung vorgesehen Giebeldreiecksfenster. Haustür gefertigt, lt. Zeichnung mit geschlossenen oder verglasten Füllungen: 3 Bänder, Mehrfach-Verriegelung, Lippendichtung, Profilzylinder und Haustürknoipfgarnitur, bestehend aus einem weißem Bügel- oder Dreiecksstoßgriff, innen weißer Drücker bzw. Drücker- und Haustürknoipfgarnituren gemäß Mustervorlagen. Für die Haustür sind im Festpreis **2.200,00 EUR** einschl. MwSt., Drücker und Montage im Preis enthalten. Alle Wohnraumfenster erhalten **3-fach Wärmeschutzverglasung**. Nebeneingangstür, soweit vorgesehen, bis **900,00 EUR**, einschl. MwSt., Montage und Drücker im Preis enthalten.

Manuelle Kunststoffrolläden in weißer oder hellgrauer Ausführung (außer bei Ausbau-, Dreiecks- und Trapezfenstern). Elektrische Rolläden gegen Mehrpreis möglich.

## **LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

### **Seite 8 zur Baubeschreibung**

#### **Treppe**

Lt. Zeichnung. Geschlossene Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Marmor bzw. Kunststein gemäß Mustervorlage. Handlauf aus Stahl, rund und grundiert. Sofern eine offene Treppe vorgesehen ist, als Stahlkonstruktion, grundiert, mit seitlicher Stabbegrenzung, mit Trittstufen aus Holz, Buche oder eine freitragende Holztreppe, Buche, bis **4.000,00 EUR**, einschl. Mehrwertsteuer, Geländer und Einbau. Handlauf aus Stahlrohrrohr gemäß Treppensystem.

Zum nicht ausgebauten Dach-/Spitzboden wird eine wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe eingebaut.

#### **Maler- und Bodenbelagsarbeiten**

Auf Anfrage und Angebot. Sämtliche Maler-, Spachtel- und Teppichbodenarbeiten, einschl. Lackierung von Treppengeländern, Außenanstrich etc. sind nicht im Festpreis enthalten.

#### **Innentüren**

Eingebaut werden Fertigtüren. Echtholz furnierte oder Kunststoff fertigtüren einschl. Zargen mit Drückergarnitur bis **280,00 EUR**, einschl. Mehrwertsteuer und Einbau. Glasausschnitte gegen Mehrpreis möglich.

#### **Energieanschlüsse**

Schmutzwasserleitungen werden ca. 50 cm außer Haus geführt. Hausanschlüsse wie Wasser, Elektro, Gas / Fernwärme, Regen- und Schmutzwasserkanal, Telefonanschlüsse, Katasteramts- und Vermessungskosten sind nicht im Festpreis enthalten. Sondergründungsmaßnahmen, Winterbeheizung, Wasserhaltung, Drainage, Klärgrube, Baufeldfreimachung (Bäume, Schutt, Zäune etc.) sowie eine Bauschlussreinigung sind nicht im Festpreis enthalten. Das Gebäude wird besenrein übergeben. Baustrom- und -wasser sind bis zum Zählereinbau enthalten. Die Bauschuttentsorgung der in Auftrag gegebenen Gewerke (ausgenommen Eigenleistungsgewerke) ist im Festpreis enthalten.

**LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

## **Seite 9 zur Baubeschreibung**

### **Pflasterarbeiten**

Auf Anfrage und Angebot.

### **Gartenanlage**

Der vorhandene Mutterboden wird grob einplaniert. Weitere Leistungen auf Anfrage und Angebot.

### **Nebengebäude**

Auf Anfrage!

### **Materialauswahl**

Die Auswahl der **Verblender und Dachziegel** kann vorgenommen werden, in folgenden Ausstellungen:

- **BHB Bergmann GmbH & Co. KG, Holz und Baustoffe,  
Portlandstrasse 5, 49439 Steinfeld, Tel. 0 54 92/ 81- 0**
- **H. gr. Beilage, Holz- und Baufachhandel, Falkenrotter Strasse 74, 49377  
Vechta, Tel. 0 44 41/ 9 42- 0**

Die **Sanitärauswahl** kann vorgenommen werden, in folgenden Ausstellungen:

- **Fritz Frieling GmbH, Fladderweg 2, 49393 Lohne, Tel. 0 44 42/ 8 08 70 10**
- **Tebbenjohanns GmbH, Frau Simone Schnieders, Alter Flugplatz 23,  
49377 Vechta, Tel. 0 44 41/ 91 39- 0**

**LANDWEHR GMBH, MÜNSTERSTRASSE 53, 49377 VECHTA**

**Seite 10 zur Baubeschreibung**

Die **Fliesenauswahl** kann vorgenommen werden, in folgenden Ausstellungen:

- **Trauco Plus GmbH Co. KG, Vechtaer Strasse 57, 49393 Lohne,  
Tel. 0 44 42/ 8 01 82 18**
- **Hermann Heidbrink GmbH & Co. KG, Erikastrasse 21, 49086 Osnabrück,  
Tel. 05 41/ 50 65 90.**
- **BHB Bergmann GmbH & Co. KG, Holz und Baustoffe,  
Portlandstrasse 5, 49439 Steinfeld, Tel. 0 54 92/ 81- 0**

Die Auswahl der **Innentüren** kann vorgenommen werden, in der folgenden Ausstellung:

- **Joh. Meyer GmbH Holzfachhandel, Görlitzer Str. 8-10, 49661 Cloppenburg,  
Tel. 0 44 71/ 18 05- 0**

Dort können Sie sich von der umfangreichen und qualitativen Auswahl überzeugen.