

## Bau- und Leistungsbeschreibung

Neubau eines Wohnhauses  
in teilschlüsselfertiger Ausführung

Stand: Mai 2026

– unter Berücksichtigung GEG 2024 –

## INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNG UND BAUVORBEREITUNG .....	3
2	BAUSTELLENEINRICHTUNGEN .....	4
3	HAUSVER-UND ENTSORGUNG .....	4
4	ERDARBEITEN.....	4
5	ENTWÄSSERUNGS- / KANALARBEITEN .....	5
6	ROHBAU-KONSTRUKTION .....	5
7	DACHKONSTRUKTION / EINDECKUNG / SPENGLERARBEITEN .....	7
8	GESCHOSSTREPPEN .....	8
9	HEIZUNGSANLAGE .....	9
10	SANITÄRINSTALLATION .....	9
11	SANITÄROBJEKTE UND ARMATUREN .....	10
12	ELEKTROINSTALLATION .....	11
13	FENSTER / FENSTERTÜREN / FENSTERELEMENTE .....	14
14	ROLLLÄDEN .....	14
15	HAUSTÜRANLAGE .....	15
16	INNENPUTZ.....	15
17	DACHDÄMMUNG / TROCKENBAU .....	16
18	ESTRICH.....	16
19	FLIESEN .....	17
20	INNENTÜREN .....	18
21	TAPEZIER- UND ANSTRICHARBEITEN .....	18
22	BODENBELÄGE .....	18
23	AUSSENFASSADE.....	18
24	BALKONE.....	19
25	GARAGE.....	19
26	AUSSENANLAGE .....	20
27	BAU-ENDREINIGUNG .....	20
28	BAUHERRENSEITIGE LEISTUNGEN / ZUSATZLEISTUNGEN .....	20
29	ALLGEMEINES .....	22

## **1 PLANUNG UND BAUVORBEREITUNG**

**Nachstehend aufgeführte Leistungen sind im Leistungsumfang - sofern Bestandteil des Bauvertrages - enthalten:**

### **1.1 Architektenleistungen und Bauantrag / Bauanzeige**

Das Bauunternehmen Hildebrand erstellt sämtliche für die Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen. Diese werden der Bauherrschaft zur Prüfung und Unterschrift vorgelegt und anschließend bei den zuständigen Genehmigungsbehörden eingereicht. Hierzu gehört ebenfalls die Erstellung und Einreichung des erforderlichen Entwässerungsantrages. Auf Grundlage der Genehmigungsunterlagen sowie der statischen Berechnung, des Baugrundgutachtens und des Wärmeschutznachweises wird die Ausführungsplanung zur Ausführung der Rohbauarbeiten in erforderlichem Umfang erstellt.

Planungsänderungen, die auf Wunsch der Bauherrschaft nach Einreichung des Bauantrages erfolgen, können zusätzliche Planungsleistungen erforderlich machen. Diese werden gesondert in Rechnung gestellt.

### **1.2 Ingenieurleistungen**

Die statische Berechnung einschließlich des Wärme- und Schallschutznachweises - soweit erforderlich - werden durch unseren nachweisberechtigten Statiker erstellt und ist Bestandteil unseres Leistungsumfanges. Ebenso gehören erforderliche Abnahmen vor Ort zu unseren Leistungen. Ein Energieausweis wird als Bestandteil des Wärmeschutznachweises erstellt und der Bauherrschaft nach Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes ausgehändigt. Die Planung und Ausführung des Bauvorhabens erfolgt unter Einhaltung der Anforderungen des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024).

### **1.3 Baugrundgutachten**

Vor Baubeginn wird ein Baugrundgutachten für das Baugrundstück erstellt. Dieses umfasst mind. zwei Rammkernsondierungen zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes sowie eine Einschätzung zum Bemessungsstand des Grundwassers. Das Baugrundgutachten bietet der Bauherrschaft eine zusätzliche Planungs- und Kostensicherheit. Nutzen Sie gerne unseren Service, dieses Baugrundgutachten schon vor Vertragsabschluss einzuholen und somit den Baugrund auf Tragfähigkeit und die aktuellen Grundwasserverhältnisse frühzeitig zu prüfen. Wir unterbreiten hierfür gerne ein entsprechendes Angebot. Weiterhin hat eine gemeinsame Abnahme der Baugrubensohle zu erfolgen.

### **1.4 Bauleitung**

Das Bauunternehmen Hildebrand übernimmt die Fachbauleitung für den beauftragten Leistungsumfang und steht der Bauherrschaft während der gesamten Bauzeit als Ansprechpartner zur Verfügung. Dies beinhaltet auch die Stellung des vom Bauamt geforderten Bauleiter nach der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie des erforderlichen Schriftverkehrs mit Behörden und beteiligten Fachunternehmen.

### **1.5 Differenzdruck-Messverfahren (Blower-Door-Test)**

Zur Überprüfung der Luftdichtigkeit des Gebäudes wird ein Differenzdruck-Messverfahren (Blower-Door-Test) durchgeführt. Dabei werden mögliche Undichtigkeiten in der Gebäudehülle festgestellt. Eventuell festgestellte kleinere Leckagen in der Gebäudehülle werden aufgespürt und umgehend beseitigt. Nach Durchführung der Messung erhält die Bauherrschaft ein entsprechendes Messprotokoll.

## **1.6 Bauwesen- / Bauleistungsversicherung**

Für die Dauer der Bauzeit wird vom Bauunternehmen Hildebrand eine Bauwesen- / Bauleistungsversicherung für den beauftragten Leistungsumfang abgeschlossen. Der Versicherungsschutz endet mit der Übergabe des Gebäudes oder mit der Ingebrauchnahme durch die Bauherrschaft – maßgeblich ist der jeweils frühere Zeitpunkt. Ab diesem Zeitpunkt obliegt der Abschluss weiterer Versicherungen der Bauherrschaft.

## **2 BAUSTELLENEINRICHTUNGEN**

- 2.1 Während der Ausführung der beauftragten Bauleistungen werden alle notwendigen Geräte, Maschinen und Gerüste sowie ein Baustellen-WC vorgehalten. Der anfallende Bauschutt wird regelmäßig entsorgt.  
Voraussetzung für den Bau des Hauses ist die Möglichkeit zur Aufstellung eines Baukrans auf dem Baugrundstück in üblichem Umfang ohne Einschränkungen. Evtl. anfallende öffentliche Gebühren, z.B. für Straßensperrung oder Nutzung öffentlicher Flächen werden auf Nachweis gesondert berechnet.
- 2.2 Die während der Bauzeit anfallenden Betriebskosten für Bauwasser (Miete für die Zähler und Verbrauch) sowie die Aufstellung und der Anschluss des Baustromkastens auf dem Baugrundstück in üblichem Umfang sind im Festpreis enthalten.  
Die Kosten für den Baustromverbrauch einschließlich der anfallenden Energiekosten für die Estrichaufheizphase / die Baubeheizung bis zur Übergabe werden direkt von der Bauherrschaft getragen (siehe Punkt 28.2).

## **3 HAUSVER- UND ENTSORGUNG**

Das Bauunternehmen Hildebrand unterstützt die Bauherrschaft bei der Beantragung der erforderlichen Hausanschlüsse bei den jeweiligen Versorgern. Darüber hinaus erfolgt die Koordination der erforderlichen Schritte zur Herstellung und Verlegung der gesamten Hausver- und -entsorgungsleitungen.

## **4 ERDARBEITEN**

- 4.1 Voraussetzung für die Ausführung der Erdarbeiten ist ein baureifes Grundstück.  
Die Kosten der Baureifmachung (wie Rodung oder Entfernen von Bewuchs, etc.) sind von der Bauherrschaft zu tragen. Der im Bereich der Baugrube vorhandene Mutterboden (Oberboden Bodenklasse 1) wird abgeschoben und sofern ausreichend Lagerfläche auf dem Grundstück vorhanden ist, für eine bauseitige Wiederverwendung seitlich auf dem Grundstück gelagert.
- 4.2 Die Erdarbeiten zur Herstellung der Gründung erfolgen gemäß den Angaben der Statik sowie des Baugrundgutachtens in den Bodenklassen 3-5 nach DIN 18300.  
Anfallender Bodenaushub bleibt Eigentum der Bauherrschaft und wird – sofern ausreichend Lagerfläche vorhanden ist – zur späteren bauseitigen Wiederverwendung seitlich auf dem Baugrundstück gelagert.  
Nach Fertigstellung des Kellergeschosses (falls in Planung und Angebot enthalten) werden die Arbeitsräume mit dem vorhandenen Aushub verfüllt, sofern dieser hierfür geeignet ist. Hierbei kann es später zu geringfügigen Setzungen kommen.  
Die Verfüllung der Arbeitsräume erfolgt bis Oberkante des vorhandenen Geländes.

- 4.3 Sofern ein Abtransport des Baugrubenaushubs erforderlich wird, gehen wir davon aus, dass der anstehende Erdaushub unbelastet ist (LAGA Z0 bzw. geeignet nach Hessischer Verfüllrichtlinie für den mittleren Verfüllbereich. Je 500 m<sup>3</sup> ist eine entsprechende Bodenanalyse erforderlich – siehe auch Punkt 1.3 und 29.1). Diese Analyse kann auf Wunsch im Rahmen des Baugrundgutachtens gegen Mehrpreis erstellt werden. Der überschüssige Aushub verbleibt im Eigentum der Bauherrschaft.

## **5 ENTWÄSSERUNGS-/KANALARBEITEN**

- 5.1 Die Schmutz- und Regenwasser-Entwässerungsleitungen werden aus PVC-Rohren gemäß Entwässerungsplanung in den erforderlichen Dimensionen im Baufeld / Baugrube im erforderlichen Gefälle verlegt und ca. 1,00 m vor dem Gebäude zusammengeführt.

Sofern nachstehende Leistungen gemäß Entwässerungsgenehmigung und Örtlichkeiten gefordert bzw. im Leistungsumfang enthalten sind, gilt:

- 5.2 Die Entwässerungsleitungen werden gemäß Entwässerungsgenehmigung an den vorhandenen Grundstücksentwässerungskanal angeschlossen. An der Grundstücksgrenze wird Revisionschacht mit Betonringen, Konus und Deckel 5 to mit einer Kanaltiefe von max. 2,50 m eingebaut.
- 5.3 Einbau eines Rückstauverschlusses oder einer Hebeanlage für fäkalienfreies / fäkalienhaltiges Abwasser in der Bodenplatte des Hauses, sofern dies technisch erforderlich ist. Diese Ausführung für die Entwässerung des Kellergeschosses erfolgt ausschließlich auf Wunsch und gegen Mehrpreis.
- 5.4 Errichtung einer Betonzisterne gemäß Vorgaben der Entwässerungsgenehmigung. Die Zisterne wird mit einer einfachen Filtereinrichtung zur bauseitigen Nutzung für die Gartenbewässerung ausgestattet. Optional kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis eine zusätzlichen Außenzapfstelle einschl. Pumpanlage – ohne Nachspeisung – installiert werden.
- 5.5 Wir weisen darauf hin, dass Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen und Pumpanlagen mindestens 1x pro Jahr von einem zugelassenen Fachbetrieb gewartet werden müssen (siehe im Einzelnen die Empfehlungen der jeweiligen Hersteller).  
Gewährleistung – siehe auch Punkt 9.3. bzw. Punkt 29.8

## **6 ROHBAU-KONSTRUKTION**

### **6.1 Gründung des Hauses**

Die Gründung erfolgt gemäß dem Baugrundgutachten und den statischen Vorgaben. Bei nichtunterkellertem Gebäude wird eine tragende Fundamentbodenplatte d=25 cm ausgeführt, frostfreie Gründung durch verstärktes Schotterpolster im Außenbereich (Mineralgemisch/Recyclingmaterial 0-45), angenommene Bodenpressung 200 kN/m<sup>2</sup>; Bettungsmodul 15 MN/m<sup>3</sup> in Feldmitte und Bodenklassen 3 bis 5 nach DIN 18300. Alternativ werden Streifenfundamente (außen frostfrei) ausgeführt, Bodenplatte d = 15 cm auf kapillarbrechender Schicht aus Mineralgemisch 0/45 mm d = 15 cm. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt, Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss entspricht der vorhandenen Geländeoberfläche. Bei abweichendem Gelände (höher oder tiefer liegendes/-fallendes Gelände) wird ein Mehraufwand gesondert berechnet. Ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl wird nach VDE-Vorschrift umlaufend im

Fundament eingebaut einschl. einer Anschlussfahne im Hausanschlussraum als Potentialausgleich. Ein Blitzschutz für das Gebäude ist nicht vorgesehen.

## **6.2 Ausführung Kellergeschoss als „weiße Wanne“ (falls in Planung und Angebot enthalten)**

Die weiße Wanne wird gemäß der Nutzungsklasse A ausgelegt, der Einbau des Betons erfolgt nach ÜK 1.

Bodenplatte und Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton ohne weitere Abdichtung hergestellt. Tragende Bodenplatte  $d = 25$  cm aus Beton C 25/30 WU. Anschluss Bodenplatte/Wand mit einem Kombiarbeitsfugenband, Betonwände als Filigranwände mit Ortbetonfüllung  $d = 30$  cm und innerer Fugenabdichtung (alternativ je nach Örtlichkeit Betonwände örtlich geschalt  $d = 25$  cm).

Dämmung der außenseitigen Wände 60 mm WLG 035 (bzw. Dicke nach Wärmeschutznachweis), innenseitig keine weitere Endbehandlung der Betonwände. Zusätzlicher Ringerder nach VDE aus Edelstahl im Arbeitsraum mit Verbindung zum inneren Fundamentender.

## **6.3 Lichtschächte**

Falls aufgrund des Geländeverlaufes erforderlich, werden Kunststoff-Lichtschächte mit einer Tiefe von 40 cm mit Streckmetallrost und Abhebesicherung eingebaut, einschl. Entwässerungssieb und Anschluss an eine Sickerpackung. Bei Abgrabungen in der Außenanlage zur Belichtung von Fenstern wird ebenfalls ein Anschluss an eine Sickerpackung vorgesehen – die Geländeabfangung erfolgt im Rahmen der bauseitigen Außenanlage. Montage der Lichtschächte auf die Dämmung (kein druckwasserdichter Anschluss).

## **6.4 Bauwerksabdichtung**

Erdberührende Bauteile (mit Ausnahme Betonwände) werden nach DIN 18533 gegen Bodenfeuchte abgedichtet (Wassereinwirkungsklasse W 1.1-E bzw. W 1.2-E). Der Sockelbereich wird zusätzlich mit einer Dichtungsschlämme und Anfüllschutz versehen.

## **6.5 Außenmauerwerk der Geschosse**

Ausführung der Geschossaußenwände  $d = 36,5$  cm erfolgt aus Porenbeton-Plansteinen Fabrikat Ytong oder glw. – Wärmeleitfähigkeit des Mauerwerks unter Berücksichtigung von Statik und Wärmeschutznachweis unter Einbeziehung GEG 2024 als monolithisches Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung.

## **6.6 Tragende und nichttragende Innenwände in den Geschossen**

Tragende Innenwände werden nach statischer / konstruktiver Erfordernis aus Porenbeton und / oder Kalksandsteinen hergestellt.

## **6.7 Nichttragende Innenwände in den Geschossen**

Nichttragende Innenwände werden als Gipskarton - Ständerwände  $d = 12,5$  cm bzw. erforderlicher Stärke bei notwendiger Installationsführung in Bereichen Bad / Abstellraum usw. (Metallständer mit beidseitiger doppelter GK - Beplankung) hergestellt. Die Spachtelung der Oberfläche tapezierfähig Q2.

## 6.8 Betonarbeiten

Tragende Beton- und Stahlbetonbauteile wie Fundamente, Bodenplatte, Decken, Unter- und Überzüge, Stürze, Podeste und Stützen werden in Güteklassen / Dimensionen entsprechend der statischen Berechnung ausgeführt. Betonbauteile im Außenbereich werden gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt.

Geschossdecken der Wohngeschosse werden als Filigran-Decken ausgeführt (Endbehandlung siehe Punkt 16.2). Im Kellergeschoss erfolgt keine weitere Endbehandlung der Decken.

## 6.9 Rollladenkästen

Es werden wärmegeämmte raumseitig geschlossene Rollladenkästen Fabr. Bero Typ P-GE TT oder glw. ausgeführt. Die Treppenhausfenster, schrägen Fensterstürze in den Wohnungen und Kellerfenster erhalten keine Rollladenkästen

# 7 DACHKONSTRUKTION / EINDECKUNG / SPENGLERARBEITEN

## 7.1 Dachkonstruktion

Die zimmermannsmäßige Dachkonstruktion wird in KVH-Holz NSI (bei Bedarf nach Statik auch in Teilbereichen BSH) ausgeführt; erforderliche Dimensionen / Schnittklassen der Holzkonstruktionsteile entsprechend der statischen Berechnung.

## 7.2 Dachform

Dachform, Dachneigung, Dachüberstände sowie Lage und Größe von Dachaufbauten oder eventuelle Gauben ergeben sich aus den Planunterlagen. Sofern keine abweichenden Angaben erfolgen, werden folgende Dachüberstände ausgeführt: Traufe ca. 50 cm, Ortgang ca. 20 cm.

## 7.3 Holzverschalung

Die Traufe wird mit 14 mm Profilbrettern von oben auf den Sparren verschalt. Der Ortgang wird von unten mit einem Ortgangbrett ca. 20 cm breit verkleidet.

Alternativ können Traufgesimskästen ausgeführt werden. Diese werden unterseitig und stirnseitig mit Profilholz ausgeführt. Die sichtbaren Dachhölzer werden gehobelt und mit einem Holzschutz im Standardfarbton weiß versehen.

## 7.4 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster (falls in Planung und Angebot enthalten) werden als Kunststoff-Fenster mit Holzkern der Firma Velux Typ GGU Energie als Schwingfenster mit Eindeckrahmen oder glw. ausgeführt. (Innenfarbe weiß. Der U-Wert beträgt ca. 1,0 W/m<sup>2</sup>K).

## 7.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung bei Dächern ab 22° Dachneigung erfolgt in Beton-Dachsteinen Firma Braas, Typ Harzer Pfanne in verschiedenen Standardfarben. Im Leistungsumfang sind enthalten die erforderliche Sturmsicherung und sämtliche notwendigen Grat-, First- und Ortgangformsteine.

Bei geringeren Dachneigungen wird die Ausführung fachgerecht entsprechend den jeweils gültigen Dachdeckerrichtlinien vorgenommen. Andere Fabrikate sowie Tonziegel sind auf Anfrage möglich.

## 7.6 Dachrinne/Regenfallrohr

Dachrinnen und Regenfallrohre werden als halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech in entsprechendem Längsgefälle ausgeführt. Die erforderlichen Standrohre werden als LORO-X-Rohre im Bereich des Haussockels befestigt und an die Grundleitung angeschlossen.

Soweit technisch erforderlich, erfolgt die Entwässerung über innenliegende Dachgullys mit Anschluss an die Regenfallrohre - sonst wie vor - Wassereinlaufkästen sowie Notüberläufe werden entsprechend den technischen Erfordernissen vorgesehen.

## 7.7 Gaubendach

Gaubendächer bei geneigten Dächern werden mit einer Regelneigung von ca. 2 % als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt. Die Wasserführung erfolgt auf das Steildach oder auf die angrenzende Dachfläche des Hauptdaches. Die Holzbalkenkonstruktion erhält oberseitig eine Rauhspundschalung sowie eine Wärmedämmung gemäß des Wärmeschutznachweis. Die Abdichtung erfolgt entsprechend Punkt 7.8.

## 7.8 Flachdach

Bei Flachdächern wird gemäß Planung die oberste Geschossdecke als Betondecke hergestellt. Der wärmegeämmte Dachaufbau erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis und beinhaltet Dampfsperre und Wärmedämmung sowie das erforderliche Gefälle mit einer Regelneigung von ca. 2%.

Die Abdichtung des Flachdaches erfolgt mit einer Kunststoffdachbahn oder Dachabdichtungsbahn Alwitra EVALON® V oder glw. Farbe grau.

Der Dachrandabschluss wird mit einem Aluminiumprofil in Farbe alu natur ausgeführt.

## 8 GESCHOSSTREPPEN

### Stahl-Zweiholmtreppe

Die Geschosstreppe wird gemäß Planung als Stahl-Zweiholmtreppe ausgeführt. Die Konstruktion besteht aus Stahlprofilen aus Rechteckrohr mit aufgesetzten Trittstufen aus massiver keilverzinkt Buche in naturbunter Ausführung, ca. 40 mm stark. Der offene Deckenrand wird mit einem Stahlwinkel in Höhe des Bodenaufbaues eingefasst. Das Geländer wird seitlich an der Treppe befestigt und besteht aus Rundrohr mit senkrechten Füllstäben und einem aufgesetzten Handlauf aus Rundholz in der Holzart Buche mit einem Durchmesser von ca. 40 mm.

Die Stahlteile erhalten eine Rostschutzvorgrundierung und werden für die bauseitige Endbeschichtung vorbereitet eingebaut.

Ein Anstrich der Treppe, alternative Stufenvarianten oder optionale Setzstufen können auf Wunsch und gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

### Betontreppe (Optional – falls im Angebotsumfang enthalten)

Die Ausführung erfolgt als Beton-Fertigteiltreppe mit einer Breite von ca. 1,00 m. Die Unterseite und freie Treppenwange werden in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt bzw. geputzt ausgeführt. Die Treppe wird zunächst ohne Belag verbaut. Die Treppenform und Ausführung ergeben sich aus der Planung. Das Geländer wird seitlich an der Treppe befestigt und als pulverbeschichtetes Flachstahlgeländer mit senkrechten Stäben ausgeführt. Bei einer Schachttreppe entfällt das Treppengeländer und es wird ein wandseitiger Handlauf als Edelstahl - Rundrohr montiert.

## **9 HEIZUNGSANLAGE**

### **9.1 Heizung**

Es wird eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe in Splitausführung, z.B. Fabr. Viessmann Vitocal 222-S oder glw. zur Beheizung des Gebäudes und zur Warmwasserbereitung installiert. Die Außeneinheit wird auf ein Fundament aus Betonblockstufen aufgestellt. Die Leitungsführung zur Inneneinheit erfolgt bis maximal 3,00 m Entfernung. Die Inneneinheit wird im Hausanschluss-/Technikraum aufgestellt. Zum Leistungsumfang gehören eine witterungsgeführte Regelung der Heizungs-, Heizkreis- und Speichertemperatur sowie ein Warmwasser- und Heizungsspeicher.

### **9.2 Fußbodenheizung sowie Zubehör**

In allen Wohnräumen der Wohngeschosse wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung (FBH) installiert. Ausgenommen hiervon sind Abstellräume, HAR/HWR/Haustechnik sowie Speisekammern. Die Auslegung der Heizkreise erfolgt entsprechend den wärmetechnischen Anforderungen der einzelnen Räume. Die Steuerung erfolgt geschossweise über zentrale Heizkreisverteiler in Metallkästen mit weißer Abdeckung. Die beheizten Räume ausgenommen Flure und offen miteinander verbundene Räume erhalten Aufputz-Raumthermostate (analog) zur individuellen Temperaturregelung.

### **9.3 Übergabe und Wartung bei Heizungsanlagen**

Die Heizungsanlage wird vom zuständigen Heizungsinstallateur in Betrieb genommen, eingestellt und betriebsfertig übergeben. Ein hydraulischer Abgleich ist im Leistungsumfang enthalten.

Voraussetzung für die Gewährleistung ist der Abschluss eines Wartungsvertrages zwischen der Bauherrschaft mit dem ausführenden Heizungs- und Sanitärfachbetriebs.

Wir weisen darauf hin, dass für alle elektrischen, drehbaren und feuerbeaufschlagten Teile eine Gewährleistungsdauer von maximal 2 Jahren gilt, entsprechend den Gewährleistungsbedingungen der jeweiligen Hersteller.

## **10 SANITÄRINSTALLATION**

### **10.1 Rohrleitungen und Wärmedämmung für Brauchwasser**

Alle Warmwasser-, Kaltwasser- und Zirkulationsleitungen (bei Bedarf) werden einschließlich der erforderlichen Wärmedämmung nach den anerkannten Regeln und Stand der Technik ausgeführt. Die Trinkwasserleitungen werden ab dem Übergabepunkt des Versorgers in den erforderlichen Dimensionen bis zu den jeweiligen Entnahmestellen sowie der Warmwasseranlage geführt. Hinter der Wasseruhr wird ein rückspülbarer Wasserfilter installiert.

### **10.2 Entwässerungsleitungen**

Die gesamte Entwässerungsinstallation wird mit HT-Rohren einschließlich zusätzlichem Schutzschlauch ausgeführt. Senkrechte Entwässerungsleitungen können auf Wunsch und gegen Mehrpreis mit erhöhtem Schallschutz ausgeführt werden.

Jeder Fallstrang wird - soweit technisch möglich - vor der Einmündung in die Grundleitung mit einer Reinigungsöffnung versehen. Die Entlüftung der Entwässerungsleitungen erfolgt nach technischem Erfordernis über Dach, wobei mindestens eine Hauptentlüftungsleitung über das Dach geführt wird.

## **11 SANITÄROBJEKTE UND ARMATUREN**

### **11.1 Sanitärobjekte/Armaturen**

Es werden Sanitärobjekte und Armaturen von namhaften Markenherstellern verwendet. Zum Standard-Leistungsumfang gehört die Serie Geberit Renova Plan oder ein gleichwertiges Fabrikat. Die Sanitärobjekte werden in der Farbe Hochglanz Weiß ausgeführt, die Armaturen in verchromter Ausführung. Andere Fabrikate, Farben oder Oberflächenbeschichtungen sind auf Wunsch und gegen Mehrpreis möglich.

Die Lieferung und Montage sämtlicher Sanitärobjekte und Armaturen erfolgt vollständig durch das Bauunternehmen Hildebrand. Die Installation wird ausschließlich im Gesamtumfang einschließlich aller Sanitärobjekte und Armaturen ausgeführt.

### **11.2 Hauswirtschaftsraum/Technikraum:**

Eine Kaltwasserzapfstelle mit Ablauf für Waschmaschine  
Ein Stahlausgussbecken mit Kaltwasseranschluss,  
Ein Bodeneinlauf

### **11.3 Außen:**

Eine frostsichere Frischwasser - Außenzapfstelle

### **11.4 Küche:**

Ein Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventil für Spüle und Geschirrspülmaschine. Der Küchenanschluss an Wasser und Entwässerung sowie die Elektroinstallation erfolgt in Eigenleistung.

### **11.5 Badausstattung**

#### **Badewanne**

Eine Badewanne 170/75 cm aus emailliertem Stahlblech (z.B. Fabrikat Kaldewei Typ: „Saniform-Plus“ oder glw.) mit Wannenfüll-/Einhand-Wannenbatterie in Aufputz-Ausführung Fabrikat Grohe „Eurostyle-Cosmopolitan“ inklusive Flexschlauchbrause und verstellbarem Duschkopf.

#### **Dusche**

Eine bodengleich geflieste Dusche 100x100 cm, kleinteilige Fliesenverlegung auf dem Boden (Mosaik aus den Bodenfliesen geschnitten) einschl. Abdichtung des Badezimmerfußbodens, mit einem Punktabfluss (Fabrikat Dallmer TistoPlan) mit Edelstahlabdeckung, Einhand-Brausebatterie in Aufputz-Ausführung Fabr. Grohe „Eurostyle-Cosmopolitan“ mit Flex-Schlauch-Brause und Wandstange sowie verstellbarem Duschkopf. Eine Duschatrennung ist im Standard-Leistungsumfang nicht enthalten.

Alternativ können auf Wunsch und gegen Mehrpreis eine Duschrinne (Fabrikat Tece Drainline oder glw.), eine Duschatrennung sowie eine Duschtasse eingebaut werden.

#### **Waschtisch**

Ein Waschtisch, Größe von 60 x 48 cm bis 65 x 48 cm mit einer Einhand-Waschtischbatterie der Serie Grohe „Eurostyle-Cosmopolitan“

## WC

Ein WC wandhängend als Tiefspüler mit Unterputz-Spülkasten Fabrikat Geberit Kombifix, weißer Drückerplatte Typ „Sigma 01“ oder glw. und Zwei-Mengen-Spültechnik mit Spülmengen von ca. 3 und 6 Litern sowie der WC-Sitz aus Kunststoff mit Deckel Farbe weiß.

### 11.6 Gäste-WC:

Ein Handwaschbecken 45 x 34 cm mit Einhand-Waschtischbatterie Serie Grohe „Eurostyle-Cosmopolitan“

Ein WC wandhängend als Tiefspüler wie zuvor beschrieben

## 12 ELEKTROINSTALLATION

### 12.1 Allgemeine Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation wird nach den Bestimmungen der VDE sowie den Vorgaben des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (EVU) ausgeführt.

Abweichend von den Vorgaben der RAL-RG 678 und der DIN 18015 erfolgt die Elektroausstattung entsprechend der nachfolgenden Beschreibung.

Die Installation beginnt ab Hausanschlusskasten der Versorger. Der Zählerschrank entspricht den Bestimmungen des jeweiligen EVU (Energieversorgungsunternehmen) und der gültigen TAB (Technische Anschlussbedingungen). Die Montage erfolgt als Stahlblech-Zählerschrank in erforderlicher Größe mit den notwendigen Zählerplätzen sowie einem zusätzlichen Leerfeld wandhängend montiert.

### 12.2 Leitungsverlegung

Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der Wohnräume auf bzw. in der Rohdecke und im Putz mit Kunststoff-Mantelleitung (NYM-J).

Im Technik-/Hausanschlussraum (evtl. im EG) sowie im Kellergeschoss-ausgenommen Treppenhaus und Flur-erfolgt die Installation sichtbar auf dem Rohmauerwerk innerhalb eines Schutzrohres.

### 12.3 Schalter- und Steckdosenprogramm

Es werden Ausschalter, Serienschalter, Wechselschalter sowie Schutzkontaktsteckdosen, Feuchtraumschutzkontakt-Steckdosen aus den Schalterprogrammen der Firmen Busch-Jäger, Serie Futur linear/SI linear weiß oder Gira, System 55 Standard, jeweils reinweiß glänzend (Flächenschalter, quadratisch).

Die Bemusterung der Schalterprogramme kann in den Räumen des Bauunternehmens Hildebrand erfolgen.

### 12.4 Anordnung der Elektroinstallation

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird rechtzeitig vor Ausführung zwischen der Bauherrschaft und dem zuständigen Elektroinstallateur auf der Baustelle abgestimmt.

### 12.5 Haustür-Sprechanlage

Die Haustür-Sprechanlage wird passend zum gewählten Schalterprogramm als Aufputz-Anlage ausgeführt. Die Anlage umfasst eine Außenstation mit Namensschildbeleuchtung in LED-Technik, ein Audio-Steuergerät innerhalb der Hauptverteilung sowie eine Wohnungsstation mit Freisprechfunktion.

## **12.6 EDV-Verkabelung**

Eine EDV-Verkabelung innerhalb des Wohnhauses wird mit einer Cat-7-Verkabelung ausgeführt. In jedem Wohn- und Schlafräum wird eine EDV-Doppeldose installiert. Die Leitungen werden zentral im Technikraum bzw. Hausanschlussraum zusammengeführt. Zusätzlich wird ein einfaches Patchfeld installiert. Die Datenleitungen werden nach Fertigstellung gemessen und geprüft.

## **12.7 Zusätzliche Ausstattungswünsche**

Weitere Ausführungswünsche, wie elektrische Steuerungssysteme, Deckeneinbaustrahler, Bewegungsmelder, sonstige Beleuchtung u. ä können auf Anfrage angeboten werden. Eine Beleuchtungsplanung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs und muss bei Bedarf bauseits erstellt und rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt werden.

## **12.8 Vorbereitung PV-Anlage**

Für eine spätere bauseitige Installation einer Photovoltaikanlage wird ein Leerrohr bzw. eine geeignete Kabelführung bis unter die Dachhaut geführt nach Wahl des Bauunternehmens Hildebrand.

## **12.9 Vorbereitung Elektromobilität**

Die Vorbereitung für Elektromobilität kann auf Wunsch und gegen Mehrpreis – abhängig von den Möglichkeiten des örtlichen Stromversorgers – ausgeführt werden. Hierzu kann das Wohnhaus mit einem geringfügig verstärkten Hausanschluss ausgestattet werden, der die Nutzung von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge ermöglicht. Zusätzlich können auf Wunsch Kabelführungen, Datenleitungen sowie Wallboxen installiert werden. Die Abstimmung und Anmeldung einer gewünschten Wallbox erfolgt durch die Bauherrschaft beim zuständigen Stromversorger. Dabei gilt:

- 11 kW-Wallboxen sind anzeigepflichtig
- 22 kW-Wallboxen sind genehmigungspflichtig

### Ausstattung der einzelnen Räume:

Alle technischen Geräte im Leistungsumfang sind mit der notwendigen Anzahl an Steckdosen berücksichtigt. Siehe hierzu auch Baupläne des Objektes – nur sofern auch jeweilige Räume vorhanden.

Raum	Deckenauslass (Ausschaltung)	Deckenauslass (Wechselschaltung)	Steckdose einfach	Doppelsteckdose	Sonstiges
Hausanschluss- und Technikraum	1		1		Medieneinführung 1 Telefonanschluss Stromanschluss für Heizung
Keller jeweils	1		2		
Waschraum KG (falls vorh.)	1		1		1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss
Wohnraum im KG (falls angeboten)	1		1	3	1 EDV-Doppeldose
Flur, KG, DG		1	1		
Treppe					1 Wandauslass mit Wechselschalter
Diele (EG)		1	1		1 Sprechanlage innen
Küche	1		2	3	1 Anschluss für E-Herd, Backofen und Spülmaschine
Abstellraum (wenn vorh.)	1		1		
Wohn- / Esszimmer (als 1 Raum)	1	1	1	4	1 EDV-Doppeldose
WC	1		1		
Sonstige Zimmer	1		1	3	1 EDV-Doppeldose
Schlafzimmer	1		1	3	1 EDV-Doppeldose
Ankleide (wenn vorh.)	1		1		
Bad	1			1	1 Wandauslass geschaltet
Terrasse und Balkon jeweils			1		1 Außenwandauslass von innen geschaltet
Hauseingang	1 Wandauslass				1 Sprechanlage außen

## **13 FENSTER / FENSTERTÜREN / FENSTERELEMENTE**

### **13.1 Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente**

Lage, Größe und Ausführung der dreifach mit Isolierglas Thermoplas verglasten Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente sind aus der Planung zu entnehmen. Lieferung, Einbau und fachgerechte Abdichtung der Fenster erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik sowie entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises gemäß GEG 2024. Vor Übergabe werden alle Fenster und Fenstertüren fachgerecht eingestellt. Alle Fenster, Fenstertüren und Fensterelemente werden als Markenfabrikate (Fensterprofile Aluplast, VEKA o. glw.) aus Kunststoff in der Farbe weiß ausgeführt. Sie verfügen über eine umlaufende Gummi-Lippendichtung und Mehrfach-Verriegelung sowie verdeckt liegenden Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge.

Zweiflüglige Fenster erhalten einen Stulpbeschlag mit Falzhebel.

Bodentiefe Fenster in den oberen Geschossen erhalten zur Absturzsicherung einen Querriegel bzw. Querkämpfer mit einer feststehenden Verglasung aus Verbundsicherheitsglas (VSG).

Eine farbige Ausführung der Fensterprofile oder einer satinierten Verglasung der Fenster in Bädern und WCs (Satinato) ist auf Wunsch und gegen Mehrpreis möglich.

### **13.2 Kellerfenster**

Die Kellerfenster werden aus Kunststoff, Farbe weiß, mit einer Standardgröße von ca. 80 x 60 cm eingebaut. Sie erhalten außen eine Aluminium-Fensterbank sowie innen eine Fensterbank entsprechend Punkt 19.4 Fliesenarbeiten.

### **13.3 Sicherheitsausstattung oder Sicherheitsstufe**

Jeder Fensterflügel wird standardmäßig mit mindestens 2 Pilzkopf-Sicherungsbolzen ausgestattet. Auf Wunsch und gegen Mehrpreis können Fensterelemente mit erhöhtem Einbruchschutz ausgeführt werden. Hierzu empfehlen wir einen Sicherheitsbeschlag nach RC2N in Anlehnung an die DIN EN 1627 mit zusätzlichen Pilzkopfsicherungen und abschließbaren Griffoliven.

### **13.4 Außenfensterbänke**

An sämtlichen Fenstern und Fenstertüren - mit Ausnahme der Dachflächenfenster - werden außen Aluminium-Fensterbänke in der Farbe Aluminium EV1 oder glw montiert.

Bei bodentiefen Terrassen- und Balkontüren sind keine Fensterbänke vorgesehen.

Der bauseits herzustellende Terrassen- bzw. Balkonbelag sollte in diesen Bereichen bis an die bodentiefen Türelemente herangeführt werden.

### **13.5 Wartungshinweis**

Bitte beachten Sie, dass auch Markenfabrikate einer regelmäßigen Wartung bedürfen. Nachstellarbeiten und Feinjustierungen während der üblichen Nutzungsdauer sind erforderlich und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

## **14 ROLLLÄDEN**

### **14.1 Rolläden**

Sämtliche Fensterelemente erhalten Rolläden aus grauen Kunststoffprofilen aller erforderlichen Zubehörteile. Größere Fenstertürelemente werden in gleicher Farbgebung

in Aluminium ausgeführt. Schräge Fenster- / Fenstertürelemente, Treppenhausfenster, Dachflächenfenster / Lichtkuppeln und die Fenster im Kellergeschoss erhalten keine Rollläden.

#### **14.2 Elektrische Bedienung**

Alle zuvor beschriebenen Rollläden werden standardmäßig mit elektrischem Antrieb ausgestattet. Die Bedienung erfolgt über eine Einzelsteuerung mittels Schalter aus dem gewählten Elektro-Schalterprogramm neben dem jeweiligen Fensterelement. Andere Beschattungssysteme (z.B. Raffstores) sowie Steuerungssysteme für elektrische Antriebe können auf Wunsch und gegen Mehrpreis eingebaut werden.

#### **14.3 Sicherung des zweiten Rettungsweges**

Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges wird in jedem Wohngeschoss an einem geeigneten Fenster zusätzlich zu dem elektrischen Antrieb der Rollläden eine Nothandkurbel für den Rollladen vorgesehen.

Je nach Planung kann zur Sicherung des 2. Rettungsweges als Notbedienung ein Rollladen pro Wohnung mit speziellen Filmscharnier-Lamellen ausgestattet werden (Fabrikat bewaplast oder glw.).

Alternativ können in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzberater auch andere technische Lösungen umgesetzt werden.

### **15 HAUSTÜRANLAGE**

Die Haustür wird gemäß Planung und Bemusterung ausgeführt. Das Standard-Rohbaumaß beträgt ca. 1,13 m Breite. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) entspricht den Anforderungen des Wärmeschutznachweises gemäß GEG 2024.

Der kalkulierte Angebotspreis für die Aluminium-Haustür einschließlich Drückergarnitur und Profilzylinder mit 3 Flachschlüsseln beträgt 3.500 EUR inkl. MwSt.

Zusätzliche Seitenteile bis ca. 50 cm Breite werden mit 500 EUR inkl. MwSt. pro Seitenteil berechnet.

### **16 INNENPUTZ**

#### **16.1 Wandputz**

In den Wohngeschossen sowie im Bereich des Kellertreppenhauses – sofern dieses mit dem EG verbunden ist – wird ein geglätteter Kalk-Gips-Maschinenputz in Oberflächenqualitätsstufe Q2, tapezierfähig ausgeführt.

Freistehende Kanten werden mit verzinkten Eckschutzschienen versehen.

Nicht unterkellerte Gebäuden erhält der HAR/HWR einen abgefilzten Kalk-Zement-Putz.

#### **16.2 Deckenuntersichten**

Die Deckenuntersicht der Filigrandecken in den Wohngeschossen erhalten eine Spachtelung der Fugen in Oberflächenqualitätsstufe Q2 für eine bauseitige Endbehandlung.

Für ein optimales Oberflächenbild empfehlen wir die Anbringung von Tapeten/Raufaser in mittlerer bis grober Struktur.

### **16.3 Bäder/Nassräume**

In Bädern und sonstigen Nassräumen wird ein Kalkzement-Innenputz als Untergrund für die Fliesenverlegung ausgeführt. Wandflächen außerhalb der Fliesenflächen werden tapezierfähig in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt.

### **16.4 Gipskarton-Ständerwände**

Gipskarton-Ständerwände werden tapezierfähig in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt.

### **16.5 Hinweis zu Setz- und Schwundrissen**

Wir weisen darauf hin, dass sich geringfügige Setz- und Schwundrisse an Wänden, Dachschrägen und Decken bilden können. Haarrisse bis zu einer Breite von 0,4 mm stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Zur optischen Minimierung empfehlen wir daher unbedingt die Anbringung von Tapeten bzw. Raufaser in mittlerer bis grober Struktur.

## **17 DACHDÄMMUNG / TROCKENBAU**

### **17.1 Dachdämmung**

Im obersten Geschoss werden Dachschrägen mit einem Mineralwolldämmstoff zwischen den Sparren wärmegeklämt. Die erforderliche Dämmstärke und Qualität richten sich nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises. Sofern eine vollflächige Kehlbalckendecke vorhanden ist, wird stattdessen die Balkenlage gedämmte. In diesem Fall entfällt die Dämmung der darüberliegenden Dachschrägen.

Raumseitig wird eine luftdicht verklebte Folie als Dampfbremse in Form einer variable Klimamembran mit hohem Feuchteschutz eingebaut.

### **17.2 Verkleidung Dachschrägen**

Die Verkleidung der Dachschrägen und der Kehlbalckendecke im Wohnbereich – ausgenommen der Spitzboden – erfolgt auf Unterkonstruktion mit Gipskartonplatten. Die Oberflächen werden tapezierfähig in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt.

### **17.3 Rohrverkleidungen**

Erforderlichen Rohrführungen, wie z.B. Fallrohre/Steigestränge werden in den Wohngeschossen vor den tragenden Wänden geführt, mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfähig in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt. Technik- und Hausanschlussräume sind hiervon ausgenommen.

### **17.4 Anschlussfugen**

Die Anschlussfugen zwischen verkleideter Dachschrägen sowie der Kehlbalckanlage und den senkrechten Wandflächen (geputzte Mauerwerkswand/Ständerwand) sind konstruktionsbedingte Bewegungsfugen und unterliegen gemäß den anerkannten Regeln der Technik nicht der Gewährleistungspflicht.

## **18 ESTRICH**

### **18.1 Estrich im Kellergeschoss**

Im Kellergeschoss wird ein Zementestrich als Trennstrich mit einer Dicke von ca. 50 mm auf einer PE-Folie ausgeführt.

## 18.2 Estrich in Wohngeschossen

- 18.2 In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich als Zement- oder Anhydrit-estrich mit Wärme- und/oder Trittschalldämmung hergestellt. Die Estrichstärke richtet sich nach den Anforderungen des Wärmeschutznachweises.
- 18.3 Die erdberührte Bodenplatte unter überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Räumen wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet.

## 19 FLIESEN

### 19.1 Fliesenarbeiten allgemein

Es werden Fliesenformate bis maximal 60 x 60 cm rechteckig verlegt. Für sämtliche Fliesen ist ein Material-Brutto-Listenpreis bis 40,00 EUR/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. vorgesehen. Fliesenränder an Vormauerungen, Badewannen und sonstigen Außenecken werden mit PVC-Eckschienen ausgeführt - kein Fliesenabschluss.

Die Verlegung von großformatigen Fliesen, Mosaik-, Kleinstfliesen oder Feinsteinzeug-Fliesen an Wänden, das Fliesen von Bordüren, eine Diagonalverlegung oder Edelstahl-Eckschienen werden auf Wunsch und gegen Mehrpreis ausgeführt.

Die Abdichtung der Boden- und Wandflächen im Bereich der Badewannen und Duschen erfolgt als Verbundabdichtung in erforderlichem Umfang.

### 19.2 Bodenfliesen

In Bad und Gäste-WC sowie den in den Plänen dargestellten Bereiche werden Bodenfliesen bis zu einem Format von 60 x 60 cm rechteckig verlegt (siehe hierzu Beschreibung in Angebot/Auftragsgrundlage). Die gefliesten Räume erhalten umlaufend einen Fliesensockel aus dem Material der Bodenfliesen und werden standardmäßig zementgrau verfugt. Bodengleich geflieste Dusche - siehe Punkt 11.5.

### 19.3 Wandfliesen

In Bad und Gäste-WC werden die Wandfliesen im Bereich der Sanitärerwerke einschließlich Fensterbank wie folgt verlegt und zementgrau verfugt:

Dusche	ca. 2,10 m hoch optional raumhoch
Waschtisch, WC, Badewanne	ca. 1,20 m hoch

### 19.4 Innenfensterbänke

Die Innenfensterbänke werden in allen Geschossen in Kunststein mit polierter Oberfläche (Carrara micro weiß) ausgeführt. Die Materialstärke beträgt ca. 2 cm. Fensterbänke in Bad und (Gäste-) WC werden gefliest. In der Küche ist vorgesehen, dass die bauseits einzubauende Arbeitsplatte bis an den Fensterrahmen in die Laibung läuft. Die geplante fertige Arbeitshöhe beträgt ca. 92 cm.

### 19.5 Wartungsfugen

Die Anschlussfugen zwischen Bodenfliesen und Stellsöckel bzw. Wandfliesen wird dauerelastisch ausgebildet. Eventuelle Fugenabrisse stellen gemäß den anerkannten Regeln der Technik keinen Gewährleistungsmangel dar.

## **20 INNENTÜREN**

### **20.1 Innentüren**

Es werden Innentüren der Firma Herholz oder glw. in Emissionsklasse E1 eingebaut. Die Türen verfügen über vernickelte Bänder, Türblätter mit Röhrenspaneinlage sowie die Zargen mit leicht abgerundete Kanten (SR-Kante). Die Standardoberfläche wird in CPL Decora Brillant-Weiß o. glw ausgeführt. Die Türen in den Wohngeschossen erhalten eine Höhe von ca. 2,13 m, im Kellergeschoss - falls vorhanden - ca. 2,00 m.

### **20.2 Drückergarnitur**

Als Drückergarnituren werden Modelle der Fa. Hoppe Serie „Amsterdam“ oder glw. in Edelstahl verwendet. Bad und WC erhalten eine WC-Garnitur.

## **21 TAPEZIER- UND ANSTRICHARBEITEN**

Die Tapezier- und Anstricharbeiten an Wänden, Decken sowie ggf. Dachschrägen erfolgen in Eigenleistung der Bauherrschaft. Wir empfehlen die Verwendung von Tapeten bzw. Raufaser in mittlerer bis grober Struktur.

Auf Wunsch unterbreiten wir gerne ein gesondertes Angebot.

## **22 BODENBELÄGE**

Mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Bodenfliesen erfolgen sämtliche Bodenbelagsarbeiten einschließlich der dafür erforderlichen Untergrundvorbehandlung in Eigenleistung der Bauherrschaft.

Auf Wunsch unterbreiten wir gerne ein gesondertes Angebot.

## **23 AUSSENFASSADE**

### **23.1 Außenputz**

Die sichtbaren Außenwandflächen oberhalb des Sockelbereiches erhalten einen zweilagigen mineralischen Außenputz. Der Unterputz wird aus einem Leichtunterputz Fabrikat Knauf oder glw, ausgeführt. Der Oberputz erfolgt als Scheibenputz, naturweiß, in der Kornstärke 3, einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen. Abschließend erhält die Fassade einen algiziden und fungiziden Anstrich, Farbe weiß.

Farbige Putzflächen können auf Wunsch und gegen Mehrpreis ausgeführt werden.

### **23.2 Sockelputz**

Der Leichtunterputz im Sockelbereich von ca. 30 cm wird abgefilzt und farblich nach Wahl der Bauherrschaft gestrichen.

Vor Herstellung der Außenanlage muss der Sockelbereich bauseits mit einer Dichtungsschlämme sowie einem geeigneten Anfüllschutz versehen werden.

Gerne unterbreiten wir Ihnen ein gesondertes Angebot.

### **23.3 Holz- und Stahlbauteile**

Sichtbaren Holzflächen erfolgt mit Dickschichtlasur, Farbe weiß. Außenliegende Stahlteile werden verzinkt ausgeführt.

## **23.4 Gewebeeinlage**

Soweit technisch erforderlich werden geeignete Gewebeeinlagen gemäß den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

## **23.5 Hinweise zur Putzfassade**

Bitte beachten Sie, dass Putzfassaden besonderen Witterungs- und Umwelteinflüssen ausgesetzt sind. Verschmutzungen oder Algenbildung können daher bereits nach vergleichsweise kurzer Nutzungsdauer auftreten und stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Ebenso können geringfügige Setz- und Schwundrisse (Haarrisse bis zu 0,4 mm) sowie Bewegungs- und Wartungsfugen zwischen Außenputz und Dach sichtbar werden. Auch diese Erscheinungen stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

## **24 BALKONE** (falls in Planung und Angebot enthalten)

### **24.1 Balkonplatten und Abdichtung**

Die Balkonplatten werden aus Stahlbeton in Sichtbeton SB 2 ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt mit einer Dachabdichtungsbahn Alwitra EVALON® V einschließlich Wandanschluss, Randabschlussprofil in alu natur in erforderlicher Höhe sowie Anschluss an ein Regenrohr, soweit technisch möglich. Zur Vermeidung von Wärmebrücken erfolgt eine thermische Trennung der Geschossdecken auf Grundlage der statischen Berechnung.

### **24.2 Balkonbelag**

Der Belag wird mit Beton-Strukturplatten lose im Kiesbett verlegt; alternativ ist eine Verlegung auf Stelzlager möglich. Abmessung der Platten bis zu 60 x 40 cm einschließlich des erforderlichen Unterbaus. Material-Brutto-Listenpreis bis 40,00 EUR / m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Vor den bodentiefen Balkon-/Loggiaturen wird eine verzinkte Entwässerungsrinne eingebaut. Die Entwässerung erfolgt in die Kiesschicht.

### **24.3 Balkongeländer**

Das Balkongeländer wird aus einer Unterkonstruktion aus Flachstahl/Rechteckrohren mit Füllstäben oder vergleichbarer Ausführung verzinkt hergestellt. Die Absturzhöhe beträgt gemäß HBO ab Oberkante Plattenbelag mindestens 90 cm.

### **24.4 Dachterrasse** (falls in Planung und Angebot enthalten)

Dachterrasse erhält einen wärmedämmten Dachaufbau gemäß Wärmeschutznachweis bestehend aus einer Dampfsperre und Wärmedämmung einschließlich des erforderlichen Gefälles. Die Abdichtung erfolgt mit Dachbahnen Alwitra EVALON® V oder glw. Je nach Erfordernis kann entgegen der Regeldachneigung von 2% ein Gefälle von nur 1 % zur Ausführung kommen.

## **25 GARAGE** (falls in Planung und Angebot enthalten)

### **25.1 Erdarbeiten und Rohbau**

Die Erdarbeiten erfolgen im erforderlichen Umfang entsprechend der Beschreibung „Punkt 4 – Erdarbeiten. Die Gründung der Garage wird gemäß statischer Berechnung mit Fundamenten bzw. Bodenplatte ausgeführt. Die Außenwände werden entsprechend der Planung im gleichen Mauerwerkssystem wie das Wohnhaus einschließlich Ringbalken hergestellt.

## **25.2 Garagendach**

Das Flachdach der Garage wird gemäß statischer Berechnung entweder aus Stahlbeton oder als Holzbalkenkonstruktion hergestellt. Bei Holzbalkenkonstruktionen erfolgt zusätzlich eine oberseitige Holzverschalung. Eine Wärmedämmung ist nicht vorgesehen. Die Dachabdichtung erfolgt mit Dachbahnen Alwitra EVALON® V einschließlich Dachrandabschlussprofil in alu natur. Ein Dacheinlauf mit Anschluss an ein Fallrohr innerhalb der Garage ist im Leistungsumfang enthalten.

## **25.3 Türen, Fenster und Garagentor**

Die Garage erhält – sofern in der Planung vorgesehen – eine grundierte Stahlaußentür als Mehrzwecktür mit einer Größe von ca. 1,01 x 2,01 m. Zusätzlich wird ein Fenster in der Größe von ca. 1,01 x 0,76 m einschließlich Innen- und Außenfensterbank eingebaut. Das Sektionaltor wird mit einer Höhe von ca. 2,13 m und gemäß Planungsunterlagen vorgesehener Breite ausgeführt. Vorgesehen ist beispielsweise ein Garagentor der Firma Hörmann Typ LPU M-Sicke oder glw. in der Farbe Weiß RAL 9016 (Woodgrain-Oberfläche). Das Garagentor wird mit elektrischem Antrieb, beispielsweise Typ ProMatic oder glw., ausgestattet. Zum Leistungsumfang gehören ein innenliegender Bedientaster, zwei Fernbedienungen, ein Deckenauslass in Ausschaltung sowie zwei Steckdosen.

## **25.4 Wandflächen**

Die freistehenden Außenwandflächen der Garage erhalten einen Außenputz in Anpassung an das Wohnhaus. Im Innenbereich wird ein Zementestrich mit leichtem Gefälle einschließlich Randabschlusswinkel im Bereich der Toreinfahrt ausgeführt. Ein Innenputz ist nicht vorgesehen.

## **26 AUSSENANLAGE**

Die Herstellung der Außenanlage erfolgt in Eigenleistung. Gerne bieten wir Ihnen die erforderlichen Erdarbeiten sowie die Schotterung der Freiflächen als Vorbereitung für die späteren Pflasterarbeiten separat an.

## **27 BAUEND-REINIGUNG**

Alle vereinbarten Leistungen werden grundgereinigt übergeben. Bitte beachten Sie, dass diese Bauendreinigung keine finale Endreinigung darstellt. Vor Einzug empfehlen wir eine zusätzliche Endreinigung durch die Bauherrschaft.

## **28 BAUHERRENSEITIGE LEISTUNGEN / ZUSATZLEISTUNGEN**

Wir möchten Sie als Bauherrschaft darauf hinweisen, dass beim Neubau eines Wohnhauses aufgrund örtlicher Gegebenheiten oder individueller Planungsanforderungen zusätzliche Kosten entstehen können, die nicht Bestandteil unseres Festpreisangebotes sind. Gerne beraten wir Sie vor Baubeginn, um Ihnen eine möglichst hohe Kostentransparenz und Planungssicherheit zu ermöglichen.

### **28.1 Grundstücks- und baubedingte Zusatzleistungen**

Bei besonderen Grundstücksverhältnissen wie z.B. bei ungünstiger/widriger Bodenbeschaffenheit, Hanglagen, Grund- oder Schichtenwasser sowie unvollständiger Erschließung des Grundstücks können zusätzliche Leistungen erforderlich werden,

die unmittelbar mit der Bauausführung zusammenhängen.

Folgende Leistungen können bei Bedarf optional angeboten und ausgeführt werden:

- Hebe- und Rückstauanlagen.
- Maßnahmen zur Wasserhaltung während der Bauzeit.
- Anschluss der außerhalb der Baugrube liegenden Schmutz- und Regenwasserleitungen bis zur Grundstücksgrenze.
- Lieferung und Einbau einer Regenwasserzisterne.
- Durchführung einer ggf. behördlich geforderten Dichtheitsprüfung der Kanalleitung gemäß DIN 1610 in Abstimmung mit dem örtlichen Abwasserentsorger.
- Lieferung und Einbau einer Mehrsparten-Hauseinführung (MSH).
- Lieferung und Montage von Rauchwarnmeldern gemäß den Anforderungen der HBO.
- Abfuhr und Entsorgung des überschüssigen Bodenaushubs einschließlich der evtl. anfallender Deponiegebühren. Hierfür ist in der Regel eine Bodenanalyse der vorgesehenen Deponie zwingend erforderlich (LAGA Z0 bzw. Hessischer Verfüllrichtlinie). Je 500 m<sup>3</sup> Aushubmenge ist eine gesonderte Bodenanalyse erforderlich.
- Lieferung und Einbau von verdichtungsfähigem Füll- und Tragschichtmaterial, z. B. Recyclingmaterial oder Mineralgemisch 0/45 oder erdverbessernde Maßnahmen wie z.B. durch Verkalkung des vorhandenen Erdreichs..

## **28.2 Bauherrseitige Leistungen und Nebenkosten**

Folgende Leistungen und Kosten sind nicht Bestandteil unseres Leistungsumfangs und werden durch die Bauherrschaft beauftragt bzw. getragen:

- Hausanschlusskosten der Versorgungsunternehmen für Abwasser, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie ggf. Glasfaser- oder Kabelfernsehanschlüsse.
- Abschluss und Vorlage einer Feuerrohbauversicherung zwingend vor Baubeginn; der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung wird ausdrücklich empfohlen.
- Erdarbeiten für die Einführung der Versorgungsleitungen in das Gebäude.
- Herstellung der Außenanlagen wie Grundstücks- und Terrassenbefestigungen, Hauseingangspodeste oder Hauseingangstreppen, Garten- und Landschaftsbauarbeiten; Müllstellplätze; Einfriedungen, Umzäunungen und Wegeflächen. Die erforderliche Abdichtung des Sockelbereichs ist durch den bauseitig zu beauftragenden Garten- und Landschaftsbauer sicherzustellen.
- Sämtliche Prüf- und Genehmigungsgebühren, alle Vermessungskosten zur Erstellung des Katasterauszuges aus der Liegenschaftskarte, Lagepläne, Grob- und Feinabsteckungen, Gebäudeeinmessungen sowie jegliche erforderliche behördliche oder technische Abnahmen (z.B. Schornsteinfeger).
- Kosten für den Energieverbrauch (Strom oder sonstige Energieträger) während der Bauzeit, insbesondere für das Aufheizen des Estrichs, die Beheizung des Gebäudes sowie ggf. erforderliche Bautrocknungsmaßnahmen bis zur Hausübergabe, gesamte Stromkosten während der Bauzeit.
- Evtl. behördlich geforderte Gutachten oder Nachweise.
- Die regelmäßige Belüftung des Gebäudes während der Bauzeit zur Unterstützung des Trocknungsprozesses obliegt der Bauherrschaft.

Gerne beraten wir Sie zu den vorgenannten Punkten und unterstützen Sie mit Richtwerten und Erfahrungswerten, damit Sie die Gesamtbaukosten Ihres Bauvorhabens möglichst realistisch einschätzen können.

## **29 ALLGEMEINES**

### **29.1 Grundlagen der Bauausführung**

Grundlagen für die Planung und Errichtung des Gebäudes sind insbesondere:

- die anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Auftragserteilung gültigen DIN-Vorschriften
- Baugenehmigung, Baugrundgutachten, statische Berechnung, Entwässerungsplanung und weitere erforderliche Fachplanungen
- die geltenden Verordnungen, Satzungen und Richtlinien der Genehmigungsbehörden, Kommunen und Landkreise
- die Ausführungs- und Detailplanung

### **29.2 Vorrang der Bau- und Leistungsbeschreibung**

Bei Widersprüchen oder Unstimmigkeiten zwischen den vorliegenden Planunterlagen und dieser Bau- und Leistungsbeschreibung ist die Bau- und Leistungsbeschreibung maßgebend.

### **29.3 Technische und konstruktive Änderungen**

Die angegebenen Materialien und Ausführungsarten entsprechen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Angebotserstellung.

Das Bauunternehmen Hildebrand behält sich technische, konstruktive oder gestalterische Änderungen sowie den Austausch gegen gleichwertige Materialien vor, soweit diese aus technischen, wirtschaftlichen oder beschaffungsbedingten Gründen erforderlich oder sinnvoll sind. Hierdurch darf die Qualität oder Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks nicht beeinträchtigt werden.

### **29.4 Behördliche Auflagen**

Änderungen, die aufgrund behördlicher Anforderungen oder Auflagen erforderlich werden, bleiben vorbehalten und gelten als Vertragsbestandteil.

### **29.5 Sonderwünsche und Planungsänderungen**

Änderungen gegenüber der Bau- und Leistungsbeschreibung, der vorliegenden Planung oder der Baugenehmigung, die auf Wunsch der Bauherrschaft erfolgen, werden gesondert schriftlich vereinbart und entsprechend auf Mehr- oder Minderkostenbasis abgerechnet.

Die Umsetzung von Änderungswünschen darf den Bauablauf nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Berücksichtigung von Änderungen ist abhängig vom jeweiligen Planungs- und Baufortschritt.

### **29.6 Eigenleistungen**

Eigenleistungen der Bauherrschaft sind grundsätzlich nach vorheriger Abstimmung möglich. Für Eigenleistungsgewerke übernimmt das Bauunternehmen Hildebrand weder Gewährleistung noch Haftung oder die Bauleitung.

### **29.7 Gebäudeenergiegesetz**

Die vorliegende Bau- und Leistungsbeschreibung berücksichtigt die Anforderungen des zum Zeitpunkt der Planung gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024).

## **29.8 Gewährleistung**

Für die von uns ausgeführten Bauleistungen gilt die gesetzliche Gewährleistungsfrist von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Abnahme gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Ausgenommen hiervon sind elektrische, bewegliche oder feuerbeaufschlagte Bauteile, für die die jeweiligen Herstellervorgaben und Gewährleistungsfristen gelten; diese betragen in der Regel maximal 2 Jahre.

Soweit für einzelne technische Anlagen regelmäßige Wartungen vorgeschrieben sind, sind diese gemäß den Herstellervorgaben durchzuführen

## **29.9 Bauzeitenplan**

Vor Beginn der Bauausführung wird ein Bauzeitenplan erstellt und im Rahmen des Baubeginnsgesprächs mit der Bauherrschaft abgestimmt.

Vereinbarte Eigenleistungen der Bauherrschaft werden hierbei terminlich berücksichtigt.

## **29.10 Zahlung**

Die Vergütung erfolgt entsprechend dem Baufortschritt (in ca. 13 bis 15 Stufen) in einzelnen Abschlagszahlungen. Im Auftragsfall wird ein detaillierter Zahlungsplan erstellt, der Bestandteil des Bauvertrages wird. Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug zur Zahlung fällig.

## **29.11 Hausübergabe und Nutzung**

Wir bitten um Verständnis, dass die Nutzung des Wohnhauses, insbesondere das Einbringen von Möbeln oder die Montage von Einrichtungsgegenständen, grundsätzlich erst nach erfolgter Hausübergabe erfolgen kann.

Das Bauunternehmen Hildebrand ist bestrebt, mit dieser Bau- und Leistungsbeschreibung eine möglichst transparente und umfassende Darstellung der vorgesehenen Bauausführung zu gewährleisten. Ziel ist es, Ihnen als Bauherrschaft eine verlässliche Grundlage für die Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens zu bieten.

Butzbach, Mai 2026

Bauunternehmen G. Hildebrand GmbH & Co. KG

Die vorstehende Bau- und Leistungsbeschreibung wurde der Bauherrschaft zur Kenntnis gegeben, vollständig gelesen und als Bestandteil des Bauvertrages anerkannt:

-----  
Ort, Datum, Unterschriften

## UNSERE BEMUSTERUNGSPARTNER:

Für die Auswahl und Abstimmung der Ausstattungsdetails Ihres Bauvorhabens stehen Ihnen verschiedene Bemusterungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Grundsätzlich befinden sich in den Räumlichkeiten des Bauunternehmens Hildebrand zahlreiche Muster, Materialien und Ausführungsbeispiele, die dort besichtigt und bemustert werden können. Nachfolgend finden Sie eine Übersicht unserer festen Bemusterungspartner und Bemusterungsbereiche.

Bitte vereinbaren Sie vor Ihrem Besuch stets einen Beratungstermin mit dem jeweiligen Ansprechpartner. Gerne unterstützen wir Sie bei der Terminabstimmung. Dies gilt insbesondere für die Bemusterung von Sanitäröbekten und Armaturen.

**Elektro:** Schalterprogramme verschiedener Hersteller stehen im Besprechungsraum des Bauunternehmens Hildebrand zur Ansicht und Bemusterung bereit. Dort können Sie die für Ihr Bauvorhaben passende Ausführung auswählen.

**Fenster:** Ein Musterfenster, sowie verschiedene Fensterfarben, Fenstergriffe und Fensterbankausführungen stehen im Besprechungsraum des Bauunternehmens Hildebrand zur Verfügung und können dort bemustert werden.

**Innentüren:** Türmuster, Oberflächenvarianten sowie verschiedene Türgriffmodelle sind im Besprechungsraum des Bauunternehmens Hildebrand ausgestellt und können dort ausgewählt werden.

**Heizung/Sanitär:** ELEMENTS Bad Nauheim  
Weingartenstraße 55, 61231 Bad Nauheim  
Tel: 06032 - 7084013  
Alternativ:  
ELEMENTS Altstadt  
Helmershäuser Straße 11, 63674 Altstadt  
Tel: 06047 - 30396951  
**www.elements-show.de**  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 10.00-18.00 Uhr, Sa 9.00-15.00 Uhr

**Fliesen/Oberboden:** Gerhardt Bauzentrum GmbH & Co. KG  
In der Alböhn 9, 35510 Butzbach  
Tel: 06033 - 9870-0  
**www.gerhardt-bauzentrum.de**  
Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-18.00 Uhr, Sa 8.00-13.00 Uhr  
Ansprechpartner Fliesen: **Frau Meißner/Herr Jakob**  
Ansprechpartner Innentüren/Oberboden: **Frau Mohrmann/Herr Eiskirch**

Um einen reibungslosen Bauablauf sicherzustellen und mögliche Lieferzeiten rechtzeitig berücksichtigen zu können, bitten wir Sie, die Bemusterungen entsprechend den Terminvorgaben des Bauunternehmens Hildebrand frühzeitig durchzuführen. So können der Bauzeitenplan eingehalten und unnötige Verzögerungen vermieden werden.

Auf besonderen Wunsch der Bauherrschaft können nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauunternehmen Hildebrand auch alternative Hersteller, Lieferanten oder Bemusterungspartner berücksichtigt werden. Bitte beachten Sie, dass hierdurch gegebenenfalls zusätzliche Planungs- und Koordinationsaufwände, längere Lieferzeiten sowie Mehrkosten entstehen können. Eventuelle Auswirkungen auf den Bauablauf und die Terminplanung sind dabei ebenfalls zu berücksichtigen.