

## Baubeschreibung

Stand: Oktober 2022

Bauherr: \_\_\_\_\_

Bauort: \_\_\_\_\_

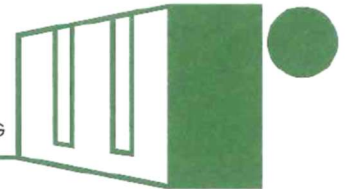
Die Firma **Willy Rahl Wohnbau** erstellt Wohnhäuser in konventioneller und handwerksgerechter massiver Bauweise.

Für jedes Bauvorhaben wird im Leistungsumfang von Willy Rahl Wohnbau beim zuständigen Bauamt ein Bauantrag bzw. eine Bauanzeige mit allen erforderlichen Unterlagen eingereicht. Alle Vorentwürfe, Berechnungen, Ausführungs-, Entwässerungs-, und Detailzeichnungen sowie Statische Berechnungen, Energieeinsparnachweis nach dem EEG 2020, Blower-Door Test und Beratungen sind im Festpreis enthalten. Bei der Erstellung von KFW-Förderungsanträgen sind wir gerne behilflich.

Die Bauleitung für unsere Gewerke, bis zur Übergabe, übernehmen wir. Anfallende Kosten für Baustrom, Bauwasser und Container werden, falls diese erforderlich sind, von der Firma Willy Rahl Wohnbau für den in Auftrag gegebenen Leistungsumfang übernommen.

### **ERDARBEITEN:**

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers (plus 50 cm zu allen Seiten) bis zu einer Tiefe von 40 cm abgeschoben und auf dem Grundstück gelagert. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird die Baugrube bis zu einer Höhe von 70 cm aufgefüllt und verdichtet. Streifen- und Einzelfundamente werden laut statischer Berechnung frostfrei gegründet. Es werden Böden gemäß DIN 18300, Klasse 1-3 angenommen, mit einer Tragfähigkeit von mindestens 200 KN/m<sup>2</sup> oder 0,20 MN/m<sup>2</sup>. Das Abfahren überschüssigen oder die Anfuhr fehlenden Bodens gehen zu Lasten des Bauherrn. Dem Auftragnehmer ist ein Bodengutachten vorzulegen. Die Kosten eines Bodengutachtens trägt der Bauherr.



### **SOHLPLATTE:**

Die Stahlbetonsohlplatte wird gemäß statischer Berechnung ausgeführt und gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit ganzflächig abgeklebt. Lt. EEG 2020 Berechnung wird unterhalb der Sohlplatte eine Perimeterdämmung eingebaut (falls erforderlich).

### **ENTWÄSSERUNGLEITUNGEN:**

Entwässerungsleitungen aus PVC-Rohr in entsprechender Dimensionierung werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude geführt.

### **GESCHOSSMAUERWERK:**

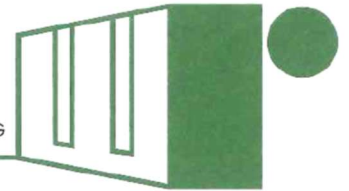
Zweischaliges Außenmauerwerk laut Zeichnung, Statik und neuster Wärmeschutzverordnung (Energieeinsparnachweis nach dem EEG 2020) aus Porenbetonsteinen in der erforderlichen Stärke geklebt. Wärmedämmung WLG 035 mit Luftschicht, so dass eine ausreichende Belüftung der Hohlachicht gewährleistet ist. Außenschale aus Verblender, 48 Stück/m<sup>2</sup>. NF. Klinker nach Mustervorlage, Deutsche Fabrikate. Mauerverbinder aus V2A Stahl. Das Außenmauerwerk wird in zementgrau verfugt. Auf Wunsch kann die Außenfassade des Hauses komplett oder teilweise mit einem Außenputz als wetterbeständiger, durchgefärbter, zweilagiger Putz hergestellt werden. Innenmauerwerk aus Kalksandsteinen in den erforderlichen Wandstärken. Sämtliche Wände werden handwerksgerecht mit Kalk-Zementmörtel und Eckschutzschienen in Q2 verputzt.

### **ERDGESCHOSSDECKE:**

Die Erdgeschossdecke wird aus Stahlbeton laut statischer Berechnung als Fertigteildecke hergestellt. Die Vorspachtelung der Stöße, der Fertigteildecke ist im Festpreis enthalten (siehe Malerarbeiten).

### **SCHORNSTEIN:**

Schornsteine werden, wenn im Bauvertrag schriftlich vereinbart, in den erforderlichen Abmessungen als Fertigteilerschornstein mit entsprechendem Schamotteinsatz und den erforderlichen Reinigungsöffnungen mit integrierter Belüftung eingebaut. Der Schornsteinkopf wird verschindelt oder mit Zinkblech verkleidet.



### **DACHKONSTRUKTION:**

Der Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz (KVH) hergestellt. Die Dachüberstände (Traufe und Giebel) werden mit weißen Kunststoffprofilbrettern senkrecht zum Mauerwerk verkleidet. Die Dacheindeckung erfolgt auf Konterlattung und Lattung mit diffusionsoffener Unterspannfolie.

### **DACHDECKERARBEITEN:**

Dacheindeckung aus engobierten Tonflachdachziegeln nach Mustervorlage bis zu 10 Stck/m<sup>2</sup>, einschließlich Dunstrohr, Lüftungs-, Antennenziegel. Farbton nach Wahl, inkl. der erforderlichen Verklammerung.

Die Flachdächer werden mit bituminösen Dichtungsbahnen auf Rauhpundbelag hergestellt, Ausstattung für Gauben und Anbauten. Dachrand aus zweiteiligem Zinkblech.

### **DACHGESCHOSSAUSBAU:**

Der Ausbau erfolgt mit Kalksandsteinen bzw. Porenbetonsteinen. Decken und Schrägen werden mit erforderlicher Wärmedämmung (EEG 2020) Konterlattung und Gipskartonplatten verschalt.

### **KLEMPNERARBEITEN:**

Vorgehängte halbrunde Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech. Die Dachkehlen werden aus Zinkblech oder PVC-Folien gefertigt.

### **ELEKTRISCHE INSTALLATION: (Räume laut Zeichnung)**

Installation nach Bestimmung der VDE:

Fabrikat: Busch-Jäger, Berker weiß oder gleichwertig

#### Diele:

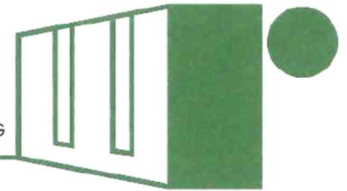
1 Brennstelle in Wechselschaltung, 1 Brennstelle in Wechselschaltung Treppe, 2 Steckdosen, 1 Klingelanlage mit Gong und Taster, 1 Telefonanschluss komplett als Leerrohrsystem mit Netzwerkdose 1 Kontrollschaltung für Außenbeleuchtung Eingang

#### WC:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Steckdose

#### Heizung:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 1 Anschluss für Gasheizung mit Thermostatleitung, Anschluss einer Außenregelung für Außenfühler, Leitung für Solaranlage



### Küche:

1 Brennstelle in Wechselschaltung, Anschluss für Dunstabzug, Kühlschrank, Spülmaschine und E-Herd, 10 Steckdosen

### Abstellraum:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 2 Steckdosen

### HWR:

1 Brennstelle in Wechselschaltung, Anschluss für Waschmaschine und Trockner, 3 Steckdosen

### Wohnen-Essen:

2 Brennstellen in Serienschaltung, 10 Steckdosen, 1 Cat 7 im Leerrohrsystem mit Netzwerkdose, 1 Kontrollschaltung für Außenbeleuchtung Terrasse und Außensteckdose

### Eltern:

1 Brennstelle in Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 1 TV-Anschluss oder 1 Cat 7 im Leerrohrsystem mit Netzwerkdose

### Kinder:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 5 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose oder 1 Cat 7 im Leerrohrsystem mit Netzwerkdose

### Bad:

1 Brennstelle in Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Ausschaltung für Spiegelleuchten, Erdung für Wanne und Dusche

### Flur DG:

1 Brennstelle in Ausschaltung mit 3 Schaltstellen, 2 Steckdosen

### Bodenraum:

1 Brennstelle in Ausschaltung und 1 Steckdose in Feuchtraumausführung

### Garage

1 Brennstelle in Ausschaltung und 1 Steckdose in Feuchtraumausführung

### Carport

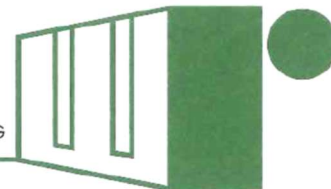
1 Ausschaltung und 1 Steckdose

### Geräte:

1 Brennstelle in Ausschaltung und 2 Steckdosen in Feuchtraumausführung

### Zähler:

Zählerschrank mit Sicherungsautomaten nach Vorschrift mit



FI-Schutzschalter mit Verteiler im DG

Rauchmelder batteriebetrieben laut DIN in den erforderlichen Wohnräumen sowie Patchpanel 8.

32 Amp. Steckdose für Ladestation (ohne Ladestation).

### **ESTRICH:**

Das Erd- und Dachgeschoss erhalten in allen Räumen einen schwimmenden Zementestrich auf einer nach DIN sowie der gültigen Wärmeschutzverordnung entsprechenden Dämmung.

### **FLIESENARBEITEN:**

Die Wandfliesen werden im Bad und WC bis Türhöhe verlegt. Im Bad, WC, Diele, Küche sowie im HWR werden Bodenfliesen auf entsprechendem Estrich verlegt. Alle erforderlichen Abschlusschienen werden in Edelstahlschienen ausgeführt.

Wandanschlussfugen werden dauerelastisch versiegelt.

Fliesenpreis für sämtliche Fliesen bis 40,00 €/m<sup>2</sup>.

Fliesenpreis bei gefliestem Duschboden bis 50,00 €/m<sup>2</sup>.

Größe der Fliesen bis 60 x 60 cm enthalten.

### **FENSTERBÄNKE:**

Die Außenfensterbänke der Fenster werden in Verblender–Rollschicht ausgeführt. Die bodentiefen Türelemente, die Haus- und Seitentüren erhalten eine Sohlbank aus Granit oder Verblender Rollschicht.

Die Innenfensterbänke werden aus Agglo-Marmor ca. 25 - 30 cm breit hergestellt.

### **HEIZUNGSANLAGE:**

Luft-Wasser-Wärmepumpe,

Verschiedene Markenfabrikate, einschl. Brauchwasser

Innen- / Außengerät gemäß Absprache

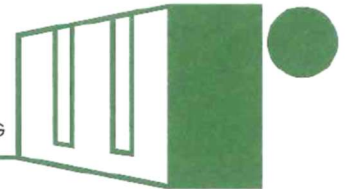
Witterungs- und zeitgesteuert

Fußbodenheizung

Alle Heizungsrohre, Kalt- und Warmwasserrohre werden gedämmt

Handtuchheizkörper mit RTL-Ventil elektrisch

Abkastungen für diverse Rohrleitungen



### **SANITÄRE AUSSTATTUNG:**

Der Anschluss erfolgt ab der Übergabestelle der Versorgungsunternehmen. Wasserzapfstellen im Heizungsraum sowie eine frostsichere Außenzapfstelle.

Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus PVC- oder Kupferrohr. Die Farben der Sanitärobjekte sind weiß.

**Fabrikat: Geberit Renova Plan Nr. 1 oder gleichwertig**

### **Badewannenanlage wärmegeklämmt:**

- 1 kompl. Einbauwanne 180 x 80 cm
- 1 Handbrause mit Schlauch und Wandhalter
- 1 Ab- und Überlaufgarnitur Grohe oder gleichwertig
- 1 AP Wannenfüll- und Brausebatterie Einhebel
- 1 Mess. Geruchsverschluss

### **Duschwannenanlage:**

- 1 kompl. Duschanlage bodentief, gefliest, begehbar ohne Tür/Abtrennung
- 1 Ablaufrinne Edelstahl
- 1 Grohe Automatik UP-Thermostatbatterie verchromt oder gleichwertig
- 1 Handbrause WG II verchromt
- 1 Brauseschlauch verchromt
- 1 Wandstange 60 cm mit Gelenkstück verchromt

### **2 Waschtischanlagen mit je:**

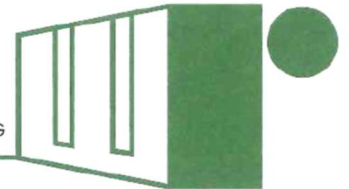
- 1 Waschtisch 65 cm mit Halbsäule
- 1 Upat Befestigungssatz
- 1 Röhrengeruchsverschluss verchromt
- 1 Einhebelmischer verchromt, Grohe oder gleichwertig
- 1 Porzellanablage bzw. Abmauerung gefliest
- 1 Spiegel rund Ø 60 cm oder eckig 80 x 60 cm

### **Handwaschbeckenanlage im Gäste WC:**

- 1 Handwaschbecken 45 cm mit Halbsäule
- 1 Einhebelmischer verchromt, Grohe oder gleichwertig
- 1 Spiegel rund Ø 60 cm oder eckig 60 x 40 cm

### **Toilettenanlage in Bad und WC:**

- 1 Wandhängendes WC, spülrandlos
- 1 Geberit Kombi Set UP Spülkasten
- 1 Abdeckplatte Sigma



1 WC-Sitz mit Absenkautomatik

1 Papierrollenhalter verchromt

Zusätzliche Anschlüsse Warm- und Kaltwasser für Küche und HWR, Geschirrspüler, Waschmaschine und Trockner vorgesehen. Die Abflussrohre werden bis außer Haus geführt.

### **FENSTER / VERGLASUNG:**

Es werden weiße Kunststoffenster mit Doppelfalz und Flügellippendichtung eingebaut. Die einflügeligen Fenster erhalten einen verdeckt liegenden Drehkippsbeschlag. Alle Fensterelemente erhalten 3-fach Verglasung mit einem Ug Wert 0,6 W/m<sup>2</sup> K. Ca. 80-er Profile mit warmer Kante, Rollladenleisten mit Bürstendichtung. Velux als Energie 3-fach Verglasung. Fenster in den Gauben ohne Rollladen.

### **HAUSTÜRANLAGEN:**

Die Hauseingangstür besteht aus einer Blendrahmen Tür mit Glasausschnitt und Isolierglas einschließlich Drückergarnitur, Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschloss in Kunststoff weiß.

Die Auswahl der Haustürfüllungen laut Mustervorlage.

Eine Seiteneingangstür mit Glasausschnitt ist im Festpreis enthalten (sofern lt. Zeichnung vereinbart).

### **INNENTÜREN:**

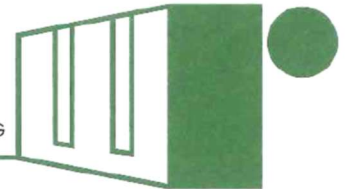
Innentüren mit Röhrenspannstreifeneinlage in CPL mit Rundkante nach Mustervorlage. Tür eingebaut komplett mit Futter und Bekleidung, einer umlaufenden Gummidichtung und Drückergarnitur in Edelstahl.

### **ROLLLÄDEN:**

Alle Fenster im Erd- und Dachgeschoss erhalten weiße Kunststoff-Rollläden. Dreieck-, Rund-, Treppenhaus- und Dachflächenfenster, Dachgauben sowie Haus- und Seitentür erhalten keine Rollläden. Die Rollläden werden in wärmegeämmte Rollladenfertigkästen (Halbschalen) eingebaut.

### **TREPPEN:**

Die Treppenanlage zum ausgebauten Dachgeschoss wird als freitragende Holz- oder Marmortreppe bzw. Marmortreppe oder Fliesen Betontreppe einschl. Treppengeländer, Edelstahl, wahlweise gemauert oder geputzt, zum Festpreis erstellt.



Zum nicht ausgebauten Dachboden wird eine Bodeneinschubtreppe mit der erforderlichen Luken Umwehrung eingebaut.

### **MALERARBEITEN:**

Alle Wohn- und Schlafräume und Decken im Erdgeschoss bzw. Dachgeschoss erhalten eine Raufasertapete, Erfurt 52, mit Anstrich in weißer, waschfester Dispersionsfarbe, einschl. der hierfür erforderlichen Vorarbeiten (komplettes Spachteln der Gipskartonflächen bzw. der Plattenstöße der Filigrandeckenplatten). Die Wandflächen im HWR, Vorrat, Heizung und Abstellraum erhalten einen wischfesten Dispersionsanstrich, Farbton weiß. Sichtbare Pfetten und Sparren werden weiß gestrichen. Treppengeländer und Handläufe in Edelstahl.

### **BODENBELÄGE:**

Bodenbeläge, außer Parkett, werden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Flur aufschwimmenden Estrich verlegt. Oberböden, Materialpreis 40,00 €/m, plus Fußleisten, Fa. Dölken S60, TS 60.

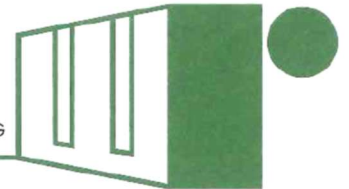
### **GARAGEN:**

Sollte eine Garage mit in Auftrag gegeben werden, so gilt folgende Ausführung: Erdarbeiten und Fundamente wie beim Wohnhaus. Hohlschichtmauerwerk aus Kalksandstein oder Porenbetonstein, innen geputzt, außen Verblendmauerwerk wie beim Wohnhaus (ohne Dämmung). Garagentor als Sektionaltor mit E-Antrieb und 2 Stück Handsender. Nebentür und Garagenfenster aus Kunststoff mit Iso-Glas 100 x 60 cm, einschl. Malerarbeiten, Anstrich in Dispersionsfarbe. Garagenboden ist nicht mit im Festpreis enthalten.

### **CARPORT:**

Sollte eine Carport mit in Auftrag gegeben werden, so gilt folgende Ausführung: Mit/Ohne Abstellraum, Konstruktionsvollholz (KVH) Flachdachausführung, Rauhspond, Dichtungsbahnen, Fundamente, Dachrand aus zweiteiligem Zinkblech, Fallrohr aus PVC und Notablauf, Fenster und Tür aus Kunststoff. Anstrich in Ralfarben.





### Hinweis:

Dauerelastische Fugen sind Unterhaltungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung (gehören zu den Malerarbeiten).

Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EEG) sind Wohngebäude stärker gedämmt und luftundurchlässig.

### Lüftungskonzept nach der DIN 1946-6

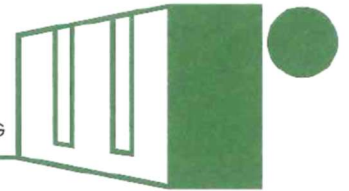
Die DIN 1946-6 verlangt die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für Neubauten. Da bei Neubauten der Mindestluftwechsel nicht mehr alleine durch die Gebäudehülle sichergestellt werden kann, ist eine Anpassung des Nutzerverhaltens erforderlich. Es wird eine mehrmalige, tägliche Stoßlüftung von 4-6 Minuten empfohlen, oder eine mechanische Belüftung des Gebäudes. Erfolgt kein Austausch der feuchten Raumluft, so kann es durch Kondensation der Feuchtigkeit an den Wänden zu Feuchtschäden bis hin zu Schimmelpilzbildung kommen. Bei der Ausführung einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage dürfen keine Ablufthauben, sondern nur Umlufthauben verwendet werden. Bei einem Einbau eines Kamins oder Kachelofen muss ein Druckwächter vorgesehen werden. Die Kosten trägt der Bauherr.

### Im Festpreis nicht enthalten:

Die Anschlusskosten der Versorgungsunternehmen für Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen und der Anschluss an die Regen- und Schmutzwasserkanalisation. Pflasterungen, Außenanlagen, Lampen und Beleuchtungskörper, Baugenehmigungsgebühren der Bauaufsichtsbehörde, Kosten für Lageplan und Einmessung, Baugrunduntersuchungen und Bauabnahmen. Die in den Grundrissen dargestellte Möblierung, Schornsteine und Kamine. Das gilt nicht für die Bäder und WC- Anlagen. Falls Mehrspartenhausanschlüsse erforderlich sind, entstehen hierfür Mehrkosten.

### Schlusswort:

Ein baureifes und ebenes Baugrundstück mit fester Zuwegung muss vorhanden sein. Die eventuell durch Befestigung der Zuwegung, Sicherungsmaßnahmen für Baustelle, Grundstück, Bürgersteige und Straßen anfallenden Kosten sind nicht mit im Festpreis enthalten. Die Boden- und Wasserverhältnisse werden vom Auftragnehmer nicht geprüft. Alle zur Einmessung des Neubaus vorhandenen Grenzsteine müssen sichtbar sein. Der Baubeginn erfolgt nach Erteilung der



Baugenehmigung. Die von uns angebotenen Häuser werden zum Festpreis, schlüsselfertig laut Willy Rahl Wohnbau Baubeschreibung erstellt. Von der Baubeschreibung abweichende Änderungen, die durch Bauvorschriften, Statik, Entwässerungsplanung oder behördliche Auflagen vorgeschrieben werden, gehen zu Lasten des Bauherrn. Wünsche und Änderungen werden selbstverständlich berücksichtigt, müssen aber vor Vertragsabschluss festgelegt sein. Weiterhin haben Sie die Möglichkeit bei der Neubauerstellung Eigenleistung zu erbringen, die sich kostenmindernd auswirken können. Änderungen, Maßdifferenzen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen, behalten wir uns vor. Selbstverständlich beraten wir Sie über Finanzierungsmöglichkeiten und sind Ihnen behilflich bei der Beschaffung öffentlicher Gelder.

**Hinweis:** Alle Materialpreise inkl. der z.Zt. geltenden Mehrwertsteuer!

***Nehmen Sie uns beim Wort und prüfen Sie unser Angebot!***

Besondere Vermerke bzw. Änderungen:

---

---

---

Vorliegende Baubeschreibung einschl. Änderungen wird anerkannt:

\_\_\_\_\_  
Ort

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Willy Rahl Wohnbau GmbH & Co.KG

\_\_\_\_\_  
Bauherr / Bauherrin