

EINFAMILIEN- & DOPPELHÄUSER nach "Darßer Art"

im Erholungsort Born auf dem Darß, Südstraße 34 a-h

B a u b e s c h r e i b u n g

der Immobilien „Darßer Art“ GmbH, ein Unternehmen der Ostsee-Grundbesitz-Gruppe

1. Vorbemerkung

Sämtliche Arbeiten unterliegen den Ausführungsgrundlagen der VOB Teil C, neueste Fassung, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, dem aktuellen Stand der Technik, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN.

Änderungen bleiben jedoch vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse, Bauauflagen oder Vorschriften dies erforderlich machen. Sie dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken. Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu. Farben, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen wie z.B. Küche, Betten, Schränke usw. gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

2. Allgemeines

Zum Leistungsumfang gehören alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die individuelle Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Gas, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten.

Die Anträge für Telefonanschlüsse sind rechtzeitig vor Verlegung vom Käufer zu stellen.

3. Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden wird abgeschoben. Nicht tragfähiger Untergrund wird ausgebaut und durch ein Kiespolster ersetzt. Die Einbringung einer Kiesfilterschicht unter der Bodenplatte und Aushub einer Frostschräge wird durchgeführt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen werden die Gartenflächen auf notwendige Höhe mit Mutterboden aufgefüllt und als Rasenflächen mit Rollrasen angelegt.

4. Fundamente/Sohlplatte/Decken

Die Frostschräge und die Sohlplatte werden in statisch erforderlichen Stärken aus bewehrtem Beton ausgeführt. Ein Fundamentanker und eine PE-Folie als Sauberkeitsschicht werden unterhalb der Sohlplatte eingebracht. Die horizontale Feuchtigkeitssperre wird aus Bitumenschweißbahn auf der zuvor mit bituminösem Kaltanstrich behandelten Sohlplatte hergestellt.

Die Geschosdecke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss wird als Stahlbetondecke (Filigrandecke) hergestellt. Eine Holzbalkendecke wird zwischen Dachgeschoss und Spitzboden eingebracht.

5. Estricharbeiten

Im EG und OG wird ein schwimmender Zementestrich gemäß der vorliegenden Wärmeschutzberechnung eingebracht

6. Mauerwerk

Die Wände werden entsprechend statischer und bauphysikalischer Berechnungen in verschiedenen Stärken hergestellt.

Die Außenwände werden massiv entsprechend der Planung errichtet. Die Innenwände bestehen aus massivem Kalk-Sandstein-Mauerwerk für hervorragenden Schallschutz.

7. Putzarbeiten

7.1 Außenputz

Auf die aufgebrachte Wärmedämmung wird eine zementfreie Armierungsschicht einschließlich Glasgewebe aufgetragen.

Die Fassadenbereiche erhalten einen wetterbeständigen und hoch wasserdampfdurchlässigen strukturierten siliconharzgebundenen Oberputz einschließlich einem Farbanstrich nach Wahl.

Die Leibungsanschlüsse sind mittels Putzanschlussleisten zu realisieren.

7.2 Sockelputz

In Höhe von 30 cm ab OK Gelände wird der Sockelbereich gegen Spritzwasser abgedichtet. Auf dem Sockel wird eine Perimeter-Dämmplatte befestigt. Darauf wird ein Sockelputz aufgebracht. Der Sockelbereich springt von der Fassade zurück.

7.3 Innenputz

Die Innenwände werden mit Gipsputz geputzt, die Feuchträume mit Kalkzementputz inklusive verzinkter Eckschienen. Die Stöße der Betondecke werden maler- oder tapezierfertig verspachtelt.

8. Dachkonstruktion

Der Dachstuhl wird als Gebinde aus Nadelholz, Güteklasse II, Schnittklasse A/B gerichtet. Alle konstruktiven Holzteile werden mit Holzschutz gegen Insekten- und Pilzbefall (nach DIN) imprägniert. Alle Stirn- Unterslag- und Windbretter werden mit einem auf die Gesamtfarbgebung abgestimmten Farbton vorbehandelt und aus mindestens 1,8 cm dicken NF-Profilbretter unter Verwendung von nicht rostendem Montagmaterial montiert sowie abschließend endbehandelt. Die Sichtbalkenköpfe und Gestaltungselemente werden formgestaltet und ebenso farblich abgestimmt behandelt.

9. Dacheindeckung

Das Dach wird mit Tondachziegel des Fabrikates Braas oder gleichwertig, inkl. Formteile, Sturmklammern, Unterspannbahn, Dach- und Konterlattung und Entlüftung über die Firstpfannen eingedeckt. Die Veranden (Erker) soweit vorhanden, erhalten eine Bitumen-Eindeckung oder vergleichbar. Wo vom Architekten geplant, wird auf den Erkern eine Balkonanlage mit pulverbeschichtetem Geländer und Bankirai-Riffelholzbohlen errichtet.

10. Dachklempnerarbeiten

Alle Dachrinnen, Fallrohre (mit Reinigungsöffnungen) sowie Maueranschlüsse werden in Zink ausgeführt. Die Fallrohre werden bis 5 cm über OK Gelände montiert und an die Bodenentwässerung angeschlossen.

11. Dachisolierung und Trockenbau

Die Sparrenfelder der Dachschrägen im Bereich der Wohnräume und die Deckenflächen der Kehlbalkendecke des bewohnten Dachgeschosses werden mit Mineralwolle lt. Wärmeschutzberechnung gedämmt. Raumseitig wird eine Dampfsperre aufgebracht, die Stöße werden verklebt. Auf einer Lattung werden die Decken und Dachschrägen mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfertig verspachtelt. Sofern der Spitzboden ausgebaut wird, erhält er eine Isolierung zwischen den Sparren und wird als Warmdach mit Tür ausgeführt. Ohne Spitzbodenausbau verbleibt es als Kaldach und der Fußboden im Spitzboden wird in diesem Fall mit OSB- Platten begehbar ausgelegt.

12. Fenster und Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür (als massive Holzrahmenkonstruktion) mit RAL-Gütezeichen, wie auch die dreifach verglasten Holz-Fenster mit einem maximalen U_w -Wert = $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ und umlaufenden Holz-/oder Putzfaschen betonen besonders die darftypische Architektur. Alle Fenster erhalten Einhand-Dreh-Kippbeschläge (Markenfabrikat), die Badfenster sind mit Ornamentglas möglich. Gemäß dem Stand der Technik erfolgt innenseitig ein luftdichter Anschluss an die gemauerte Leibung. Außenseitig erfolgt ein winddichter- und regendichter Anschluss der Fenster an die Leibung.

13. Innentreppe

Die Innentreppe im Erdgeschoß wird als Stahlbeton-Treppe vom Erdgeschoß zum 1. Dachgeschoß, $2 \times \frac{1}{4}$ oder $1 \times \frac{1}{2}$ gewandelt, mit Fliesenbelag einschließlich Sockelleiste ausgeführt. Es wird an der Wandseite ein umlaufender Holzhandlauf vorgesehen. Offene Treppen erhalten ein Geländer aus Holz mit Holzhandlauf. Die Treppe vom Obergeschoss zum Spitzboden wird als wärme gedämmte Zugtreppe ca. $60 \times 120 \text{ cm}$ eingebaut.

Optional: Bei Spitzbodenausbau wird die Innentreppe im 1. Dachgeschoß als offene Buchen-Massivholztreppe vom 1. zum 2. Dachgeschoss, $2 \times \frac{1}{4}$ oder $1 \times \frac{1}{2}$ gewandelt mit Holz-Geländer und Holz-Handlauf ausgeführt.

14. Fensterbänke

Die Innenfensterbänke werden farblich zu den Fenstern passend in Holz 2 cm Stärke und ca. 20 cm Tiefe ausgeführt. Die Fensterbänke im Bad werden gefliest, bodentiefe Fenstertüren erhalten keine Bänke. Außenfensterbänke werden als Granitbank z.B. Pandang 3 cm stark mit Wasserkante und angeschliffenen Kanten ausgeführt.

15. Innentüren

Die Innentüren werden als Stiltüren (glatt oder profilierte Landhaus- Kassetten- Türen) in Weißlack matt mit umlaufender Dichtungsschnur und Zarge eingebaut. Die Drückergarnituren sind in Edelstahl, gebürstet. Eine Innentür wird mit Lichtausschnitt (Ornamentglas) versehen.

16. Sanitär-Installation

a. Ausstattung Badezimmer – Obergeschoss (OG)

Dusche:

Ein Blickfang stellt die Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleichem Stahlduschwanne dar. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz-Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch:

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 cm breit mit Halbsäule an Vorwand (falls notwendig), Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt.

WC - Anlage:

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoff Sitz und -deckel, mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik.

b. Gäste-Bad – Erdgeschoss (EG)

Dusche

Auch hier legen wir Wert auf eine Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung eckig, mit bodengleichem Stahlduschwanne. Eine Unterputz-Einhebel-Brause-Mischbatterie oder Aufputz-Thermostatbatterie verchromt mit Handbrause, Brauseschlauch und Stange gehören zum Lieferumfang.

Waschtisch

Kristall-Porzellan-Waschtisch ca. 65 cm breit, mit Halbsäule an Vorwand (falls notwendig), Farbe weiß, mit Ablaufgarnitur und Geruchverschluss, Einhebel-Einlochmischer verchromt,

WC - Anlage

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Kristall-Porzellan, Farbe weiß, mit Kunststoff Sitz und -deckel mit Absenkautomatik, verkleidetes Wandvorbaumodul mit integriertem Spülkasten mit Zweimengenspültechnik.

Die individuelle Anordnung der Sanitärinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

c. Hausanschluss- / Abstellraum

Ein Anschluss für eine Waschmaschine wird im Bad installiert.

d. Küche

Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser und Geschirrspüler werden vorgesehen, die Abflussleitungen zum Anschluss von Spüle und Spülmaschine ebenfalls.

Für die Warm- und Kaltwasserleitungen werden Kupfer- oder PE-Rohr verwendet, für die Entwässerung PVC-Rohre.

Fabrikate:

Sanitärporzellan: Duravit, „stark3“ designed von Philippe Stark

Bade-/Duschwanne:	Duravit, Kaldewei
Armaturen:	hansgrohe „Focus“
Duschabtrennung:	Kermi/ Duscholux, HSK
Spülkästen:	Geberit

Alternativ können auch gleichwertige Fabrikate und Marken verwendet werden. Terrassenseitig wird ein Außenwasserhahn frostsicher installiert.

17. Elektro-Installation

Die Elektroausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben:

Elektroinstallation in Räumen:	Steckdosen	Brennstellen	Aus-/Wechsel- /Serienschalter
Flur/Diele (EG/OG)	2 D	2	1 W
WC	1 E	2	1 A
Bad	2E	2	2 A
Küche	6 D	1	1 A
Wohnraum	4 D/2 E	2	1 S
Schlafräume	2 D/2 E	3	3 W/S
Hausanschlussraum	2 D	1	1 A
Spitzboden optional	2 D	1	1 W
Terrasse/(Balkon)	1 E	1	1 A
Gerätehaus	1 D	1	1 A

- grundsätzlich ohne Beleuchtungskörper, Ausnahmen: Terrasse, Hauseingang mit Bewegungsmelder, alle Lampen in
- alle Schlafräume werden mit je einer, Wohnraum mit zwei Antennensteckdosen ausgestattet, SAT-Anlage auf dem Dach optional am Gerätehaus montiert oder Kabelfernsehen, ohne Receiver, UKW Antenne,
- 1 Telefon/- Internetanschluss im Flur/EG für die Installation einer Telefon-/Routeranlage
- Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß oder beige.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Elektromeister festgelegt. Beleuchtungskörper werden nicht mitgeliefert. Steckdosen und Schalter aus dem Programm Gira 22 in weiß

18. Heizung

Nach Planung des Architekten wird im HAR oder Spitzboden eine Erdgas-Brennwertheizung (Marke Junkers oder gleichwertig) mit gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler und einstellbarer Nachtabsenkung/Wochenprogrammierung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt durch einen Warmwasserspeicher (300 Liter Pufferspeicher) und begleitender Solarthermie (Sonnenkollektoren auf Hausdach). Behaglichkeit vermitteln die Fußbodenrücklauferwärmung sowie ein Handtuchheizkörper je Bad/WC.

Die individuelle Anordnung der Heizungsinstallation wird bei der Arbeitsplanbesprechung zwischen dem Käufer, dem zuständigen Bauleiter und dem Heizungs- und Sanitärmeister festgelegt.

19. Fliesenarbeiten

Im Bad und dem gesamten EG werden Bodenfliesen parallel zur Wand mit Sockelleisten verlegt, farblich auf Treppen und Innentüren abgestimmt. Im Bereich von Wandfliesen entfallen die Sockelleisten. Der Materialpreis für sämtliche Fliesen beträgt bis 30,00 €/ m² inkl. 19 % MwSt. (Hersteller Katalog-Verkaufspreis). Wandfliesen bis zu einer Höhe von 1,20 m; im Duschbereich Fliesen 2,00 m hoch. Bordüren können optional innerhalb dieser Wandhöhen angeordnet werden. Alle Eckanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt, in Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen mit Dehnungsfugen. Außenkanten an Fliesenverkleidungen werden durch Edelstahl-Jollyschienen verbunden.

20. Fußbodenbelag

Alle Schlafräume werden mit Laminat, jeweils mit Sockelleisten, ausgelegt. Alle sonstigen Räume werden mit Fliesen, einschließlich Sockelfliesen, ausgelegt. Der Materialwert der Bodenbeläge beträgt bis 30,00 €/m² inkl. 19% MwSt. (Hersteller-Katalog-Verkaufspreis).

21. Malerarbeiten

Alle Decken- und Wandflächen werden mit Malerflies tapeziert und mit wischfester, heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen. Farbauswahl nach Muster.

22. Kaminzug

Zum Lieferumfang gehört ein Fertigteilschornstein 40x40 mit Keramikrohr Durchmesser 18 cm und Reinigungsöffnung mit einer Anschlussleistung von ca.10 KW, angeschlossen und durch den Bezirksschornsteinfeger abgenommen. Der Schornsteinkopf wird in Verblendklinker ausgeführt.

23. Außenanlagen

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Grundstück beräumt, wo notwendig planiert und mit Rollrasen angelegt. Die PKW-Stellflächen 2 x 12,50 m² werden als nicht versiegelte Flächen mit Verde-Drain-Steinen oder gleichwertig, die Grundstücksauffahrten in wassergebundener Decke (Edelsplitt), Mülltonnenstellplätze (1,5 m²), und Hauseingänge (Flächen nach Lageplan) mit Verbundpflaster, Farbe passend zum Haus hergestellt. Terrassen (ca. 12 m²) werden ebenfalls mit Verbundpflaster erstellt.

24. Fahrrad- und Gerätehaus

Nach Anordnung des Architekten werden ein oder mehrere Gerätehäuser als Holzkonstruktion in Lärche, naturbelassen mit einer Grundfläche von ca. 5 m² je Haus errichtet. Die Dacheindeckung wird mit Bitumen vorgesehen, die Eingangstür mit entsprechend der Farbwahl des Architekten.

25. Sonderausstattung:

Folgende Sonderausstattungen werden optional angeboten:

- a) **Paket „Wellness“** - betrifft die Ausstattung und Gestaltung mit Sauna,
- b) **Paket „Behaglichkeit“** - betrifft den Einbau der Heizung als Fußbodenheizung

Beschreibung der Sonderausstattungspakete:

a. „ **Wellness**“ (Wellnessbad im Erdgeschoss), siehe Preisliste-Sonderausstattung

Im Bad im Erdgeschoss wird zusätzlich eine Sauna wie folgt integriert:

- Sauna:

Erholung und Entspannung verspricht die Holzsauna mit folgenden Ausstattungskomponenten:

- 2 stabile Liegen, z.B. ca. 55 cm tief
- elektronisches Steuergerät mit Zeitvorwahl
- 2 Kopfstützen
- Ofenschutzgitter und Bodenrost
- Saunatür verglast, rechts oder links anschlagbar

Zubehör: Sauna-Zubehör-Set bestehend aus Sauna-Aufgusskübel, Sauna-Schöpfkelle, Klimamesser, Sanduhr, Sauna-Baderegeln, 400 Volt-Anschluss.

Der Gesamtwert der Sauna inkl. Einbau beträgt 9.990,05 € inkl. 19% MwSt. (Verkaufspreis brutto).

b: „Behaglichkeit“ (Fußbodenheizung)

Besondere Behaglichkeit wird durch eine für die einzelnen Räume getrennt regelbare Fußbodenheizung im Erdgeschoß und im Obergeschoß geschaffen.

Der Mehrpreis beträgt 70,21 €/m² beheizter Fläche inkl. 19% MwSt. (Verkaufspreis brutto).

26. Sonstiges

Grundsätzlich sind individuelle Farbgebungen und Gestaltungen sowie Grundrisse und Raumaufteilungen der Häuser und der Außenanlagen möglich. Das Maß der Änderungen ist abhängig vom jeweiligen Bautenstand. Sie müssen sich jedoch im Gesamtensemble harmonisch in die Umgebung einfügen und mit dem Verkäufer abgestimmt werden.

Konstruktionsbedingt können sich in den Räumlichkeiten Versorgungsschächte bzw. Vorsprünge (z.B. Kaminzug, Steigleitungen) befinden, die keine Berücksichtigung in den Entwurfszeichnungen und Verkaufsexposé finden. Die zeichnerischen Darstellungen und Visualisierungen im Verkaufsexposé dienen der Veranschaulichung und sind nicht verbindlich als Ausführungsdetail. Für Einrichtungszwecke sind die Maße grundsätzlich am fertigen Bau zu entnehmen.

27. Sonderausstattungen

Sonderausstattungen s. Punkt 25 der Baubeschreibung sind bei rechtzeitiger schriftlicher Vereinbarung möglich. Sie dürfen jedoch den Bauablauf nicht behindern.

Stand: Rostock, November 2013