

**WILLKOMMEN ZU HAUS**

**Komfort / Exklusiv**



# Bau- und Leistungsbeschreibung

**FUCHS SYSTEM**   
SCHLÜSSELFERTIGES MASSIV HAUS®

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. Vorbemerkungen                            | 25. Heizung / Gas-Therme |
| 2. Baustelleneinrichtung                     | 26. Badausstattung       |
| 3. Bauvorbereitung und Erdarbeiten           | 27. Lüftungsanlage       |
| 4. Regenentwässerung                         | 28. Elektroinstallation  |
| 5. Versorgung und Entsorgung                 | 29. Außenanlagen         |
| 6. Fundamente und Bodenplatte                | 30. Blower-Door-Test     |
| 7. Wände und Mauerwerk                       | 31. Übergabe             |
| 8. Abgassystem / Schornstein*                | 32. Schlussbemerkungen   |
| 9. Decken                                    |                          |
| 10. Dämmung der Dachgeschosdecke             |                          |
| 11. Dachkonstruktion Walmdach                |                          |
| 12. Dachdeckerarbeiten /<br>Dacheindeckung   |                          |
| 13. Fenster und Terrassentüren               |                          |
| 14. Verglasung / Rollläden /<br>Verschattung |                          |
| 15. Haustür                                  |                          |
| 16. Außenputz                                |                          |
| 17. Innenputz / Spachtelarbeiten             |                          |
| 18. Treppen                                  |                          |
| 19. Schlosserarbeiten                        |                          |
| 20. Türen                                    |                          |
| 21. Estrich und Bodenbeläge                  |                          |
| 22. Wandfliesen                              |                          |
| 23. Malerarbeiten                            |                          |
| 24. Sanitär allgemein                        |                          |

## Vorwort

Fuchs+Partner ist Ihr Partner für den Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Raum Berlin-Brandenburg.

Mit der Erfahrung von über 40 Jahren und mehr als 750 realisierten Ein- und Mehrfamilienhäusern bieten wir Ihnen die Gewähr für die perfekte Planung und die zuverlässige Verwirklichung Ihres Wohntraumes.

Die gründliche Beratung durch unsere Mitarbeiter von Anfang an sorgt für die Sicherheit, die beim Bauen so wichtig ist. Hochwertige Baumaterialien, die besonders sorgfältige Bauausführung sowie persönliche Betreuung geben Ihnen als Bauherrn eines Fuchs+Partner Hauses die Gewissheit, für Ihr Geld eine erstklassige und sehr wertbeständige Immobilie zu bekommen.

Stand 31. August 2019

## 1. Vorbemerkungen

In der folgenden Baubeschreibung sind die wesentlichen Qualitätsmerkmale für Ihr neues Haus festgehalten, deren Einhaltung wir Ihnen garantieren.

Für das gemäß der nachfolgenden Baubeschreibung zu errichtende Einfamilienhaus übernimmt Fuchs+Partner die kompletten Planungsleistungen. Diese beinhalten im Einzelnen die Entwurfsplanung, die Bauantragsstellung einschließlich aller erforderlicher Zeichnungen und Formulare, die bautechnischen Nachweise, wie statische Berechnung und Wärmeschutznachweis nach der neuesten Energieeinsparverordnung. Fuchs+Partner erstellt auch eine ausführliche Werk- und Detailplanung inkl. einer Elektro- und Badplanung.

Die Gesamtkosten und die Einhaltung des geplanten Budgets sind für jeden unserer Bauherren von zentraler Bedeutung. Deshalb fühlen wir uns verpflichtet, Sie immer ganz offen und transparent darauf hinzuweisen, wenn Kosten entstehen, die in unserem Leistungsumfang nicht enthalten sind. Daher bereits an dieser Stelle die ersten diesbezüglichen Hinweise. Auch im weiteren Text weisen wir Sie immer explizit darauf hin, wenn Kosten entstehen, die in unserem Festpreis nicht enthalten sind und damit durch Sie als Bauherrn zusätzlich zu tragen sind.

Der Bauherr trägt die von der Baubehörde erhobenen Gebühren für die Baugenehmigung, alle Gebühren für erforderliche Abnahmen, die Kosten für die benötigten amtlichen Lagepläne eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs und die Einholung eines Bodengutachtens.

Eventuell notwendige Fällanträge können auf Wunsch im Namen des Bauherrn durch

Fuchs+Partner gestellt werden. Die anfallenden Gebühren sowie die Kosten für ggf. behördlich beauftragte Ersatzpflanzungen und eventuell notwendige Pflanzungen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes trägt der Bauherr.

## 2. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle einschließlich der Vorrichtungen für Bauwasser und Baustrom auf dem Grundstück wird komplett von Fuchs+Partner eingerichtet.

Alle erforderlichen Genehmigungen, wie z.B. für Baustellenzufahrten, werden von Fuchs+Partner eingeholt. Container für Bauschutt, im Rahmen der im Auftrag erbrachten Leistungen, werden gestellt und auf Kosten von Fuchs+Partner entsorgt.

Von Fuchs+Partner wird, soweit erforderlich, eine temporäre Gehwegüberfahrt (Baustellenzufahrt) gemäß den Auflagen des Tiefbauamtes für die Zeit des Baustellenbetriebes hergestellt und anschließend wieder zurückgebaut. Die Kosten hierfür sind im Festpreis enthalten. Ebenfalls im Kaufpreis enthalten sind die Stellung und das Vorhalten eines Baustellen-WCs für die Handwerker während der Bauzeit.

Bei Fuchs+Partner ist also die vollständige Baustelleneinrichtung bereits im Kaufpreis enthalten und Ihnen entstehen dafür keinerlei zusätzliche Kosten. Lediglich das Abstecken des Hauses sowie die Einmessung des Schnurgerüsts werden vom Katasteramt oder von einem Vermessungsbüro auf Ihre Kosten vorgenommen, aber von uns für Sie komplett koordiniert.

### 3. Bauvorbereitung und Erdarbeiten

Vor Beginn der Erdarbeiten sind erforderliche Fällungen und Rodungen von Strauchwerk etc. im behördlich genehmigten Rahmen durchzuführen. Dies kann von Fuchs+Partner auf Wunsch gegen gesonderte Kostenberechnung übernommen werden.

Zum Leistungsumfang gehören alle erforderlichen Erdarbeiten für die Ausführung einer tragenden Bodenplatte mit umlaufender Frostschräge, wobei eine eventuell notwendige Auffüllung mit geeignetem Füllmaterial einschließlich ordnungsgemäßer Verdichtung nach statischem Erfordernis bis zu einer Stärke von 40 cm im Festpreis berücksichtigt ist. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten wird das gesamte Baufeld planiert und überschüssiger Erdaushub abgefahren. Alle dafür anfallenden Transport- und Deponiekosten sind im Festpreis von Fuchs+Partner enthalten. Der zuvor im Baufeld abgeschobene Mutterboden, sofern vorhanden, verbleibt zur weiteren Verwendung durch den Bauherrn auf dem Grundstück.

Eine eventuell notwendige Wasserhaltung sowie Sondergründungsmaßnahmen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

### 4. Regenentwässerung

Die erforderlichen Regenentwässerungsleitungen werden außerhalb des Gebäudes verlegt und soweit vorhanden an den Kontrollschacht des Regenwasserkanals angeschlossen. Der Kontrollschacht und der Anschluss des Kontrollschachtes an den öffentlichen Regenwasserkanal sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner. Wenn kein Regenwasserkanalanschluss vorhanden ist,

werden durch Fuchs+Partner alternative Systeme geprüft und angeboten.

### 5. Versorgung und Entsorgung

Die Gebühren bzw. Kosten der jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen für den Anschluss des Gebäudes an das Erdgasnetz, Wasserleitungsnetz, Abwasserleitungsnetz, Stromnetz, Telefonnetz sowie an das Kabelfernsehen sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Die entsprechenden Anträge auf Anschluss des Gebäudes werden jedoch auf Wunsch im Namen und auf Rechnung des Bauherrn von Fuchs+Partner beim örtlichen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen gestellt und alle notwendigen Arbeiten werden für Sie durch Fuchs+Partner koordiniert.

Die Hausanschlüsse werden bei Fuchs+Partner durch eine Mehrsparten-hauseinführung ins Haus geführt.

Die Entwässerungsleitungen für Schmutzwasser werden aus Kunststoffrohren in frostfreier Tiefe aus dem Haus bis zum Kontrollschacht geführt. Der Kontrollschacht sowie der Anschluss dieses Schachtes an die öffentliche Entwässerung sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner.

Eventuell erforderliche Bautrocknung und Bauheizung während der Bauphase sind im Leistungsumfang von Fuchs+Partner enthalten.

### 6. Fundamente und Bodenplatte

Die frostfreie Gründung erfolgt entsprechend der statischen Erfordernisse auf einer tragenden, bewehrten Fundamentplatte, die eine Stärke von ca. 25 cm

hat und auf einer ca. 5 cm starken Sauberkeitsschicht ausgeführt wird. In die Boden- bzw. Fundamentplatte wird ein den DIN- und VDE-Vorschriften entsprechender Fundamentanker eingelegt. Für die Fundamentplatte wird Beton der Güteklasse C25/30 WU verwendet, der zur weiteren Verbesserung einen Dichtmittelzusatz erhält. Zusätzlich erhält die Bodenplatte umlaufend ein Streifenfundament als Frostschürze, dessen Unterkante mindestens 80 cm unter Geländeoberfläche angeordnet wird.

## 7. Wände / Mauerwerk

Das komplette Außenmauerwerk wird aus Kalksandsteinen in der statisch erforderlichen Stärke hergestellt. Dabei können, sofern erforderlich, aussteifende Bauteile in Stahlbeton ausgeführt und in das KS-Mauerwerk integriert werden.

Die nichttragenden Innenwände werden als doppelt beplankte Trockenbauwände mit 40 mm Schalldämmplatte als Einlage hergestellt.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnräumen (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke) beträgt im Erdgeschoss ca. 2,58 m und im Obergeschoss ca. 2,50 m.

### **Exklusiv-Ausführung:**

*Die lichte Raumhöhe in den Wohnräumen (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke) beträgt im **Erdgeschoss ca. 2,70 m und im Obergeschoss ca. 2,60 m.***

## 8. Abgassystem / Schornstein\*

Die Gasheizung erhält ein raumluftunabhängiges Abgassystem mit Führung über Dach.

Optional kann ein gemäß Planung positionierter 1-zügiger Schornstein ab Fundamentplatte mit einem Rauchrohrdurchmesser von 200 mm für den späteren Einbau eines Kamins eingebaut werden. Der Kaminkopf wird leicht konisch verschalt und mit hochwertigem Naturschiefer 30/20 bzw. bei roten Dächern mit farblich passenden Fassadenplatten verkleidet. Der Schornsteinkopf erhält eine Betonabdeckplatte. Der Schornstein wird mit Blei oder gleichwertigem Material eingefasst.

Je nach Situation wird zur Reinigung des Schornsteins für den Schornsteinfeger ein Dachausstiegsfenster mit einem Kaminstandbrett oder ein Anleiterpunkt vorgesehen. Das Ausstiegsfenster wird zusätzlich mit einer UV-beständigen Folie versehen.

## 9. Decken

Die Erdgeschossdecke wird als Stahlbeton- oder Fertigteildecke einschließlich der erforderlichen Bewehrung gemäß Statik hergestellt. Unter- bzw. Oberzüge ergeben sich aus der Statik.

Bei der Flachdach-Ausführung\* des Hauses wird die Decke im Dachgeschoss ebenfalls massiv ausgeführt.

Bei der Walmdach-Ausführung bilden die Untergurte der Dachkonstruktion die Decke im Obergeschoss. Die Decke wird mit Gipskartonplatten auf einer Unterkonstruktion verkleidet. Im Spitzboden werden auf den Untergurten OSB-Nut-und-Feder-Platten verlegt. Die Fläche, die ausgelegt wird, beträgt ca. 20 qm.

## 10. Dämmung der Dachgeschossdecken

Bei der Flachdach-Ausführung\* des Hauses erfolgt die Wärmedämmung mit Dämmplatten sowie Gefälledämmplatten der

Wärmeleitgruppe WLG 035 auf der massiven Dachgeschosdecke.

Bei der Walmdach-Ausführung werden die Untergurte mit mindestens 230 mm Mineralwolle der Wärmeleitgruppe WLG 035 auf Dampfsperre gedämmt. Die Wärmedämmung wird bei Fuchs+Partner aufwändig in zwei Lagen eingebaut, um auch eine durchgehende Dämmung unterhalb der Untergurte zu erreichen. Wärmebrücken werden somit ausgeschlossen.

## 11. Dachkonstruktion Walmdach

Das Walmdach wird in Holzbinderkonstruktion gemäß Statik hergestellt. Um größere Schwindtoleranzen zu vermeiden, verwendet Fuchs+Partner besonders ausgewähltes und kammergetrocknetes Holz, welches DIN-gerecht imprägniert ist. Die Dachüberstände beim Walmdach betragen umlaufend ca. 60 cm und werden als Kastengesims mit weiß lasierten N+F-Fichtenholzbrettern hergestellt.

Über der Dachkonstruktion wird das Dach zusätzlich mit einer dampfdiffusionsoffenen Unterspannbahn auf Konterlattung geschützt. Fuchs+Partner verwendet dabei eine UV-beständige Unterspannbahn, z.B. Delta-Max von Fa. Dörken oder Difflex Thermo von Fa. BWK mit 15 Jahren Zuverlässigkeitsnachweis, die für den Temperaturbereich von -40°C bis +80°C geeignet ist.

Eine ausreichende Belüftung des Daches wird mittels belüftender Traufe mit Vogelschutzgitter und einem Trockenfirst sichergestellt.

## 12. Dachdeckerarbeiten / Dacheindeckung

Bei der Flachdach-Ausführung wird das Dach nach den aktuellen Richtlinien und technischen Regeln des Dachdeckerhandwerks auf Gefälledämmung mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen abgedichtet. Die Regenentwässerung erfolgt über Einläufe an den Dachrändern.

Bei der Walmdach-Ausführung wird das Dach von Fuchs+Partner mit hochwertigen Tondachpfannen Fabrikat Erlus, Reformpfanne XXL oder Forma in den Standardtönen eingedeckt. Die Auswahl der Farbtöne kann ggf. durch die Bauaufsicht eingeschränkt werden.

Die erwiesenermaßen immer häufiger in unseren Breitengraden auftretenden Stürme erfordern in Zukunft eine bessere Sturmsicherung der Dächer. Daher wird bei Fuchs+Partner bereits heute jeder zweite Dachziegel geklammert.

Dachrinnen, Rinneneinhangbleche, Fallrohre und Standrohre mit Reinigungsmöglichkeit werden aus Titan-Zink gefertigt. Die Fallrohre werden an die Regenrohrgrundleitungen, wie oben bereits beschrieben, angeschlossen.

## 13. Fenster und Terrassentüren

Alle Fenster und Terrassentüren sind aus hochwertigen Kunststoff-6-Kammer-Profilen mit inneren, verzinkten Verstärkungen gefertigt. Die Fenster werden innen und außen in weiß ausgeführt.

Die Größen, Anzahl und Öffnungsarten der Fenster ergeben sich aus den Vertragsplänen, wobei die Fensterhöhen bei Fuchs+Partner grundsätzlich auf die

geplanten jeweiligen Geschosshöhen angepasst werden.

Alle beweglichen Fensterflügel, außer Stulpflügel, erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge der Marke Winkhaus oder gleichwertig. Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden Basis-Sicherheits-Verriegelungen eingebaut. Alle Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven.

Es werden Außenfensterbänke aus Aluminium mit Endstücken verbaut, die auf den Farbton der Fenster abgestimmt sind.

#### **Exklusiv-Ausführung:**

*Die **Außenfensterbänke** werden aus **Granit Padang dunkel oder Pedra Salgadas** gefertigt, es sei denn, der Bauherr wünscht auf den Farbton der Fenster abgestimmte Aluminiumbänke mit Endstücken ohne Mehr- oder Minderpreis.*

Die hochwertigen Innenfensterbänke werden aus Agglomarmor, z.B. Madre Perla, oder aus Granit, z.B. Serizzo, Padang, Rosa-Beta oder Nero-Afrika gefertigt. Sie werden je nach Wunsch des Bauherrn ohne Mehr- oder Minderkosten mit einem Überstand über die Wand von bis zu 10 cm ausgeführt.

Die Fensterinnenbänke der Küchen und Bäder werden gefliest.

## **14. Verglasung / Rollläden / Verschattung**

Die Verglasung aller Wohnraumfenster sowie der Balkon- und Terrassentüren besteht aus einer Dreifach-Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem ug-Wert von ca. 0,6.

Alle Fenster im Erdgeschoss erhalten mauerwerksbündige Rollladenkästen von Beck+Heun oder gleichwertig. Diese sind raumseitig geschlossen. Die Revision erfolgt von außen, d.h., es gibt keinen Revi-

sionsdeckel im Innenbereich und deshalb auch keine Schwachstelle bei Wärmedämmung oder Schallschutz. Die Rollladenpanzer sind aus einem wetterfesten Kunststoff, Farbe Weiß. Die Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb.

#### **Exklusiv-Ausführung:**

*Die Fenster im **Obergeschoss** erhalten ebenfalls elektrische Rollläden.*

Im Obergeschoss können gemäß Energieeinsparverordnung zusätzliche Verschattungseinrichtungen für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erforderlich werden. Diese können in Eigenleistung ausgeführt oder auf Wunsch zusätzlich bei Fuchs+Partner beauftragt werden.

Ausgenommen vom Rollladeneinbau sind Sonderfenster, z.B. Fensterelemente mit Sonderhöhe.

## **15. Haustür**

Die Haustür ist das Namensschild Ihres Hauses. Sie bestimmt maßgeblich den Charakter und die Individualität Ihres neuen Heimes.

Im Angebot ist ein Wertansatz für die Haustür von € 2.600,00 einschließlich MwSt. vorgesehen. Bei einer Haustür mit Seitenteil erhöht sich der Wertansatz um € 500,00 einschließlich MwSt. je Seitenteil.

Das Haustürelement wird bei der Bemusterung durch den Bauherrn ausgesucht. Als Standard empfehlen wir ein Haustür-Eingangselement, das aus hochwertigem Meranti- oder Rotholz gefertigt und mit einem innenliegenden Stahlrahmen versehen ist. Dem Haustürelement sind je nach Grundriss Seitenteile mit Isolierverglasung angegliedert.

Es wird eine 5-fach- Sicherheitsverriegelung mit Sicherheitsschloss eingebaut. Gegen Aushebeln wird eine Bandsicherung eingebaut. Außen erhält Ihre Haustür eine Griffstange aus Edelstahl mit einer Länge von ca. 40 cm. Innen ist ein Türdrücker mit Edelstahl-Rosettengarnitur vorgesehen.

## 16. Außenputz

Außen erhält Ihr Haus ein Vollwärmeschutzsystem in der Stärke von min. 16 cm mit Wärmeleitgruppe 0,35. Die Dämmstärke wird konkret nach der neuesten EnEV bemessen und ausgeführt. Der Putz wird als Edelputz in weiß in geriebener Ausführung mit 2 bis 3 mm Körnung hergestellt. Der Sockelbereich wird glatt verputzt und erhält einen farbigen Anstrich nach Wahl des Bauherrn.

### Exklusiv-Ausführung:

*Der Sockelbereich erhält einen Buntsteinputz; hier kann der Bauherr aus einer umfangreichen Musterkollektion auswählen.*

An allen erforderlichen Kanten im Außenbereich werden WDVS-Gewebe-Eckschutzschienen eingearbeitet.

## 17. Innenputz / Spachtelarbeiten

Die massiven Innenwände werden mit einem tapezierfähigen Gips-Innenputz versehen. Der Putz wird dabei in seiner Qualität auf die laut Baubeschreibung vorgesehenen Wandbeläge abgestimmt. Die massiven Wände in den Bädern erhalten anstelle des Gipsputzes einen hochwertigen Zementputz. Dieser verfügt über eine besonders hohe Festigkeit, Dichtigkeit und Wasserunempfindlichkeit. Im Innenbereich werden an allen Ecken verzinkte Putzschienen verbaut.

Die Betondecken und die Trockenbauwände der Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt.

## 18. Treppe

Die Treppe wird als offene, parkettverleimte Holzterrasse in Buche ausgeführt. Die Stufen werden dabei schalldämmend im Gummilager im Mauerwerk verankert. Durch den Wegfall von Unterkonstruktionen, Wangen und Harfen wirken die Treppen besonders elegant und leicht und vergrößern so optisch den Treppenraum. Die gesamte Treppenanlage erhält ein Geländer mit runden Vollholzstäben oder silbern beschichteten Stahlstäben und einen massiven Holzhandlauf in Buche.

Je nach Haustyp oder als Option\* wird die Treppe alternativ massiv aus Stahlbeton hergestellt und mit Fliesen belegt - Auswahl nach Bemusterung mit einem Wertansatz von € 30,00/qm inkl. MwSt. Die Stufenkanten werden mit Edelstahl-Fliesen-schienen eingefasst.

Bei der Walmdach-Ausführung wird zum Spitzboden eine wärmegeämmte Einschubterrasse eingebaut. Die Einschubterrasse erhält im Spitzboden eine Umwehrung.

## 19. Schlosserarbeiten

Etwaige Absturzsicherungen vor Fenstern im Dachgeschoss werden als feuerverzinkte Stahlgeländer, Wertansatz € 280,00/lfdm inkl. MwSt., ausgeführt.

Bei der Ausführung mit Massivtreppen werden das Treppengeländer sowie etwaige Brüstungsgeländer aus Edelstahl hergestellt. Wertansatz € 400,00/lfdm inkl. MwSt. Sofern in der Planung vorgesehen, werden Handläufe ebenfalls aus Edelstahl hergestellt. Wertansatz € 120,00/lfdm inkl. MwSt.



## 20. Türen

Die Innentüren werden als Weißlack-Türen mit Rundkante an Türblatt, Futter und Bekleidung ausgeführt.

Die Türblätter bestehen aus hochwertigen Röhrenspanplatten-Einlagen. Dadurch werden hohe Stabilität und zugleich wirksamer Schallschutz erreicht. Die Türhöhen betragen ca. 2,11 m. Die Türbeschläge sind aus Edelstahl.

## 21. Estrich und Fußbodenbeläge

Im gesamten Haus baut Fuchs+Partner einen schwimmenden Zement-Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung gem. den bautechnischen Nachweisen ein. Die Bodenplatte wird zusätzlich flächendeckend mit Schweißbahnen mit Aluminiumeinlage abgeklebt.

In Küche oder im Kochbereich, Diele Erdgeschoss, HAR/HWR sowie in den Bädern und WCs werden Bodenfliesen verlegt.

Wertansatz: Materialpreis: € 30,00/qm inkl. MwSt.

In allen anderen Räumen wird Laminat verlegt.

Wertansatz: Materialpreis: € 20,00/qm inkl. MwSt.

### **Exklusiv-Ausführung:**

*Im Wohn- und Esszimmer sowie in der Diele im Dachgeschoss wird **Parkett** verlegt.*

*Wertansatz: Materialpreis: € 60,00/qm inkl. MwSt.*

Bei allen vorgesehenen Bodenbelägen kann der Bauherr aus einer umfangreichen Musterkollektion auswählen. Die Sockelausführung erfolgt in Anpassung an den jeweiligen Bodenbelag.

## 22. Wandfliesen

Die Bäder und WCs werden umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest, in den Duscbereichen wird bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. An Außenecken werden Fliesenschienen aus Kunststoff weiß oder passend zur Fliesenfarbe eingebaut.

Auch bei den Wandfliesen kann der Bauherr aus einer umfangreichen Musterkollektion auswählen.

Wertansatz: Materialpreis: € 25,00/qm inkl. MwSt.

## 23. Malerarbeiten

Die Wände und Decken, außer im HAR, der lediglich einen Anstrich in weiß erhält, werden mit hochwertigem, feinem Malervlies tapeziert und mit weißer Binderfarbe gestrichen.

Bei Fenstern, Außentüren und Außenverkleidungen sind die Oberflächen endbehandelt. Stahlteile im Außenbereich werden feuerverzinkt ausgeführt.

## 24. Sanitär allgemein

Die Sanitärinstallation für Trinkwasser wird komplett in Kunststoffrohr verlegt. Es wird ein Feinfilter - und je nach Bedarf ein Druckminderer - eingebaut.

Die vertikalen Abwasserleitungen werden in Gussrohr verlegt. Alle horizontalen Abwasserleitungen werden in Kunststoffrohr, Fabrikat Raupiano-Plus von Rehau oder gleichwertig, verlegt. Diese sind schalldämmend, heißwasserbeständig, chemisch widerstandsfähig und korrosionsfrei. Durch die Verwendung obiger Materialien wird eine wesentlich bessere Schalldämmung erreicht. Die Entlüftungsleitungen über Dach werden als HT-Kunststoffrohre ausgeführt.

In der Küche ist eine Rohinstallation für die Spüle einschließlich Spülmaschinenanschluss in Unterputzausführung vorgesehen.

Der Anschluss für die Waschmaschine wird im HWR installiert. Eine frostgesicherte Außenzapfstelle 1/2“ ist ebenfalls im Angebot von Fuchs+Partner enthalten. Zusätzlich wird ein Wasserzähler für die Außenzapfstelle eingebaut. Je nach Versorgungsunternehmen hat man somit die Möglichkeit, einen Teil der teuren Abwassergebühren zu sparen. Die Abnahmekosten bzw. die Verplombung des Gartenwasserzählers durch das zuständige Versorgungsunternehmen sind jedoch nicht im Kaufpreis enthalten. Im HAR/HWR wird ein Bodenablauf eingebaut. Eine leichte Reinigung des Bodens ist dadurch problemlos möglich und Wasserschäden, z.B. durch einen geplatzten Waschmaschinenschlauch, können vermieden werden.

## 25. Heizung / Gas-Therme

Die Leistungen von Fuchs+Partner bezüglich der Heizungsinstallation beginnen erst ab dem Gaszähler.

Um einen äußerst sparsamen Umgang mit der Energie zu ermöglichen, baut Fuchs+Partner eine umweltschonende Gas-Brennwerttherme Fabrikat Vaillant, z.B. auroCOMPACT oder ecoTEC, inkl. abgestimmten Warmwasserspeicher, Nenn-Wärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung, ein.

Für das Warmwasser wird ein solarunterstütztes System von Vaillant auroTHERM mit 2 Flachkollektoren á 1,9 qm in Aufdachausführung installiert. Die Anlage wird mit einer witterungsgeführten Außensteuerung und Nachtabsenkung ausgestattet, die dafür sorgt, dass die Heizung individuell läuft und sich auch

während der Nacht oder in der Urlaubszeit niedriger schaltet.

Zu Ihrer Behaglichkeit erfolgt die Raumerwärmung im gesamten Haus (jedoch nicht im HAR) über eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate. Die Dielen erhalten keine Raumthermostate. Die Anzahl und der jeweilige Standort der Raumthermostate werden abhängig vom Grundriss festgelegt, um eine gleichmäßige Beheizung aller Wohnbereiche zu gewährleisten.

Um den Wohnkomfort des Bades weiter zu steigern, wird zusätzlich ein Handtuchwärmer installiert: Größe 120 x 60 cm, Farbe Weiß, welcher unabhängig von der Heizung über eine Elektroheizpatrone erwärmt wird.

Unabhängig vom Heizbetrieb funktioniert die Warmwasserversorgung. Das Warmwasser wird von der Therme bzw. solarunterstützt aufgeheizt und über den Warmwasserspeicher in die Wasserleitungen eingespeist. Die zusätzlich eingebauten Zirkulationsleitungen für Warmwasser einschließlich Zirkulationspumpe mit Zeitschaltuhr sorgen dafür, dass beim Öffnen der Mischbatterien schnell warmes Wasser zur Verfügung steht.

## 26. Badausstattung

Die Anzahl der Objekte ergibt sich aus den Architektenzeichnungen. Die Objekte sind in der Sanitärfarbe Weiß.

Die Einzelwaschtische werden mit Design-Siphon ausgeführt, in Bädern ca. 65 cm breit bzw. in Gäste-WCs und Duschbädern ca. 50 cm breit. Es kann aus den folgenden Modellen ausgewählt werden:

- Ideal Standard, Serie Connect Cube
- Villeroy & Boch, Serie Architectura oder gleichwertig.

Waschtischarmaturen:

Grohe, Serie Essence oder gleichwertig.

Die WCs werden als wandhängende Tiefspül-WCs mit Wandspülkasten und dazugehörigem WC-Sitz ausgeführt. Es kann aus den folgenden Modellen ausgewählt werden:

- Ideal Standard, Serie Connect Cube
- Villeroy & Boch, Serie Architectura bzw. gleichwertig.

Bei den WC-Betätigungsplatten in waagrecht, jeweils in alpinweiß oder mattchrom, kann zwischen den folgenden Modellen ausgewählt werden:

- Grohe, Serie Skate Cosmopolitan
- Grohe, Serie Nova Cosmopolitan bzw. gleichwertig.

Die Duschen werden als bodengleiche, geflieste Duschelemente ausgeführt. Die Duschkabinen werden in Echtglas ausgeführt und sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten - Fabrikat HSK, Serie Favorit NOVA, als Schiebetür-Element oder Eckeinstieg je nach Grundrissituation bzw. gleichwertig. Aufputz-Duscharmaturen: Einhand-Brausebatterie Fabrikat Grohe, Serie Essence, Brauseset Croma 100 Vario von Hansgrohe inkl. Handbrause, Schlauch und Brausestange bzw. gleichwertig.

Die Acryl-Badewannen werden als Rechteckwannen ausgeführt, Länge 170/ Breite 75 cm. Es kann aus den folgenden Modellen ausgewählt werden:

Fabrikat Vitra, Serie Concept 100 mit Mittelablauf oder Seitenablauf, bzw. gleichwertig. Aufputz-Wannenarmaturen: Einhand-Wannenbatterie: Fabrikat Grohe, Serie Essence, Brauseset von Hansgrohe inkl. Handbrause, Wandhalter, Schlauch bzw. gleichwertig.

#### **Exklusiv-Ausführung:**

*Die Dusch- und Badewannenarmaturen der zuvor beschriebenen Serien werden als **Unterputz-Armaturen** ausgeführt.*

## 27. Lüftungsanlage

Das Haus wird mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, Fabrikat Zehnder oder ähnlich.

Dadurch ist eine komfortable und kontrollierte Raumlüftung gewährleistet, die Ihnen ein angenehmes Raumklima bietet. Der hygienisch erforderliche Luftvolumenstrom wird sichergestellt. Verbrauchte Luft wird zusammen mit überschüssiger Feuchtigkeit, Schadstoffen und Ausdünstungen abgeführt und frische Luft wird permanent zugeführt. Das Öffnen der Fenster ist für die Belüftung des Gebäudes nicht mehr notwendig.

Die Außenluft wird angesaugt, gefiltert und über ein Rohrsystem an die einzelnen Zimmer abgegeben. Durch ein weiteres Rohrsystem wird die feuchte und belastete Abluft abgesaugt und nach draußen geblasen. Die Zu- und Abluft in den einzelnen Zimmern erfolgt über Deckenauslässe. Die Steuerung der Lüftungsanlage erfolgt über die Bedieneinheit am Gerät selbst, optional ist die Steuerung über App möglich.

Optional ist gegen Mehrpreis der Einbau eines Pollenfilters möglich.

## 28. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird komplett ab dem Hausanschlusskasten entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt.

Ein Zählerschrank in Stahlblechausführung mit einer Zählertafel sowie eine Verteilung, die erforderlichen Sicherungen sowie Potentialausgleich für Heizung und Sanitär werden installiert.

Unterputz-Steckdosen und Schalter „System 55, Serie Standard 55“ des

Markenherstellers Gira in der Farbe Weiß sind bei Fuchs+Partner Standard.

Telefondosen werden mit CAT7-Kabel sowie abgeschirmten CAT6a-Dosen mit 2 RJ45-Anschlüssen ausgestattet. Alle Leitungen werden dabei sternförmig zum HAR geführt. Diese Art der Ausstattung lässt Ihnen die Flexibilität bezüglich Nutzung als Telefonanschluss oder Vernetzung von Computern offen. Die Verdrahtung der Dosen sowie eventuell gewünschte Patchpanel sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Nach Klärung der gewünschten Funktionalität können Verdrahtung und Computervernetzung angeboten werden.

Die TV-Verkabelung erfolgt ebenfalls sternförmig bis zum Hausanschlussraum mit abgeschirmten Koaxialkabeln. Die Einsätze für die TV-Dosen sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Für die Beleuchtung des Gartens wird ein Kabelausschluss vorgesehen, der aus dem Haus geführt wird und an den der Bauherr selbst die erforderlichen Kabellängen nach seiner individuellen Gartenplanung anschließen kann.

Die Elektroinstallation wird in dem nachfolgend beschriebenen Umfang ausgeführt:

Dielen:

- 1x Taster- oder Wechselschalter und Brennstellen im notwendigen Umfang
- 2x Steckdose 1-fach

Gäste-WCs:

- 1x Ausschaltung mit 2x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach

Wohnen/Essen:

- 2x Ausschaltung mit je 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 1-fach
- 2x Steckdose 2-fach

- 1x Steckdose 3-fach
- 1x Steckdose schaltbar
- 1x TV-Anschluss
- 1x Datenanschluss

Küchen:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 2-fach
- Je 1x Anschluss für Umlufthaube, Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühl-/Gefriergerät

Übrige Zimmer:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 1-fach
- 2x Steckdose 2-fach
- 1x TV-Anschluss
- 1x Datenanschluss

Bäder:

- 1x Ausschaltung mit 2x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach
- 1x Steckdose 2-fach

Terrassen:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach

Abstell- u. Nebenräume:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach

HAR / HWR:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 1-fach
- 1x Steckdose 2-fach
- Je 1x Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Eingang:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 1x Klingelanlage mit Edelstahlklingeltaster

**Exklusiv-Ausführung:**

*Es können über die zuvor beschriebene Ausstattung hinaus **10 zusätzliche Steckdosen** ohne Mehrkosten angeordnet werden.*

## 29. Außenanlagen

Die kompletten Außenanlagen wie z.B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze und Zaunanlage sind nicht Bestandteil des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner. Hier können die Bauherren selbst die Arbeiten nach ihren persönlichen Vorstellungen ausführen bzw. kann durch Fuchs+Partner ein individuelles Zusatzangebot unterbreitet werden.

## 30. Blower-Door-Test

Vor Fertigstellung und Übergabe wird im Gebäude ein Blower-Door-Test nach DIN durchgeführt. Bei diesem Differenzdruck-Messverfahren wird die Luftdichtheit des Gebäudes überprüft. Es wird ein Messprotokoll erstellt, welches dem Bauherrn bei Übergabe ausgehändigt wird.

## 31. Übergabe

Im Rahmen des hausinternen Qualitätsmanagements von Fuchs+Partner findet vor der Übergabe des Hauses an den Bauherrn eine visuelle Rohruntersuchung der im Gebäude installierten Abwasserleitungen mittels Kamerafahrt statt. Damit kann der Zustand der Leitungen nach Abschluss aller Bauarbeiten unmittelbar überprüft und eine ordnungsgemäße Installation sowie einwandfreie Benutzbarkeit sichergestellt werden.

Vor der Übergabe des Hauses findet eine Baugrob- und Baufeinreinigung des gesamten Hauses inkl. Glas- und Rahmenreinigung sowie Reinigung aller Fußböden und Bäder statt.

Mit der Übergabe des Hauses erhält der Bauherr von Fuchs + Partner eine Bauakte, die u.a. die folgenden Unterlagen enthält:

Dokumentation der Rohinstallation, der Fußbodenheizung und der Elektroinstallation, Messprotokoll Blower-Door-Test, Energieausweis sowie Bedienungsanleitungen.

## 32. Schlussbemerkungen

Über diese Leistungsbeschreibung hinaus können Sonderwünsche berücksichtigt werden. Diese werden bei der Bemusterung besprochen. Dabei werden alle Mehr- oder Minderleistungen protokolliert und verrechnet.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Skizzen und Zeichnungen sind nicht Inhalt des Leistungsumfanges, außer wenn dies ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt ist.

Der Kaufpreis für das gemäß Baubeschreibung zu erstellende Haus beinhaltet auch die vollständige Bauüberwachung.

Außerhalb des Leistungsumfanges von Fuchs+Partner liegen sämtliche Gebühren für behördliche Genehmigungen sowie für Schornsteinfegerabnahmen, Kosten im Zusammenhang mit der ggf. erforderlichen Prüfstatik, Verbrauchskosten für Bauwasser, Baustrom und Heizmaterial ab Einbau der endgültigen Zähler - auch wenn dieser während der Bauzeit erfolgt - sowie die Anschlüsse sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen.

Änderungen der Konstruktion und der Baustoffe behalten wir uns im Interesse des Fortschrittes vor. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung des Bauherrn.

Der schriftliche Vertrag mit dieser Baubeschreibung zum Fuchs Systemhaus sowie die Niederschrift eventueller Sonderleistungen sind Grundlage für die von Fuchs+Partner zu erbringenden Leistungen.

Die Zeichnungen bleiben Eigentum von Fuchs+Partner.

Aufgrund der großen Bandbreite an Hauskonzepten, die von Fuchs+Partner realisiert wird, existieren verschiedene, auf die einzelnen Konzepte abgestimmte Bau- und Leistungsbeschreibungen. Diese werden aufgrund technischen Fortschritts etc. stetig weiterentwickelt, aktualisiert und ergänzt. Gültigkeit hat jedoch allein die Bau- und Leistungsbeschreibung, die von den Vertragspartnern für das jeweilige Bauvorhaben unterzeichnet wird. Aus anderen Bau- und Leistungsbeschreibungen können keine Ansprüche abgeleitet werden.

\* Muss je nach Haustyp oder Variante zusätzlich angeboten werden.

---

Datum/Unterschriften Bauherren

---

Datum/Unterschrift Fuchs+Partner