

Gießhübl, 30.01.2020

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

DOPPELHAUS in 2344 Maria Enzersdorf, Am Hühnerkogel

BAUHERR:

ADRESSE:

TELEFON:

MAIL:

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung definiert den Leistungsumfang für die Errichtung des Doppelhauses in 2344 Maria Enzersdorf, Am Hühnerkogel auf dem Grundstück mit der Nr. 663/24, EZ 1513 in der KG 16118-Maria Enzersdorf.

Als Grundlage für diese Bau- und Leistungsbeschreibung dient der Einreichplan (Planstand 14.08.2019).

Flächenaufstellung Haus 1 lt. Einreichplan vom 14.08.2019

Erdgeschoß: 74,14 m² Nutzfläche

Obergeschoß: 67,32 m² Nutzfläche

Untergeschoß: 73,89 m² Nutzfläche

Balkon-OG: 2,15 bzw. 18,47 m²

1. Allgemeine technische Daten

Das Doppelhaus (DH) wird mit einem Keller-, Erd- und Obergeschoß errichtet.

Das DH verfügt über folgende Eigenschaften:

- Die Wärmedämmung des Hauses wird nach der OIB Richtlinie Nr. 6 dimensioniert und entspricht somit den in der Niederösterreichischen Bautechnikverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für Neubauten.
- Die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung erfolgt mit einer Luft / Wasser-Wärmepumpe der Marke Vaillant.
- Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über das örtliche Netz.
- Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Netzwerk.

Die angebotenen Leistungen werden grundsätzlich nach den einschlägigen ÖNormen bzw. den Regeln der Technik ausgeführt.

Sollten dennoch einzelne Leistungen aus irgendeinem Grund anders erfolgen (z. B. aus architektonischer Sicht, Gefälle bei Belägen, Einbindungsbreite der Abdichtung bei Türanschlüssen,...) haftet der Auftragnehmer (AN) trotzdem für die einwandfreie Ausführung.

Bei den in dieser Beschreibung dargestellten Abbildungen handelt es sich um Symbolbilder. Der Käufer hat die Möglichkeit bei der Bemusterung aktiv mitzubestimmen.

2. Planung

Einreichplanung

- Die Einreichplanung wurde bereits durchgeführt.
- Umplanungen, die z. B. nach der Einreichung oder in der Bauphase erfolgen, welche aufgrund grober Änderungen des Hauses einen Auswechslungsplan (Neueinreichung) erfordern, sind im Preis nicht enthalten und werden gesondert verrechnet.

Polierplanung

Die erforderlichen Ausführungspläne, Detailpläne und statischen Berechnungen sind im Preis enthalten.

Der AG wird darauf hingewiesen, dass die Zwischengeschoßdecken für eine Gesamtauflast (ohne Eigengewicht) von 5,0 KN/m² konzipiert werden.

Sollen die Decken auf Wunsch des AGs für eine höhere Gesamtauflast konzipiert werden so ist der Mehraufwand gesondert zu beauftragen und zu verrechnen.

3. Bauleitung

Es wird dem Bauherrn ein belagsfertiges Haus übergeben. Während der gesamten Bauzeit übernimmt der Auftragnehmer (AN) die Bauleitung und gilt als Ansprechpartner für den Auftraggeber (AG).

4. Baustelleneinrichtung

- Aufstellen und Abbauen von Gerüsten, sowie An- und Abfuhr aller erforderlichen Geräte, Maschinen für die Durchführung der Bauarbeiten ist im Preis enthalten. Das Aufstellen von Wohncontainer (oder ähnlichem) und einer Mobiltoilette ist ebenfalls inkludiert.
- Das Entsorgen von Bauschutt ist im Preis enthalten (dies gilt nicht für Bauschutt aus Eigenleistungen).
- Die erforderlichen Anträge für die Einrichtung von Baustrom (Bauprovisorium) und Wasser werden durch den AN dem AG zwecks Ansuchen und Unterzeichnung beigelegt (falls Elektroarbeiten beauftragt bzw. Teil der Bau- und Leistungsbeschreibung sind).
- Eventuell erforderliche Absperrungen von öffentlichen Flächen, sowie anfallende Verwaltungs- und Nutzungsgebühren, gehen Zulasten des AG.
- Die Einrichtungskosten und der Verbrauch von Baustrom und Wasser, sowie der Energieverbrauch zur Beheizung des Gebäudes durch die installierte Heizung, zusätzliche elektrische Heizgeräte, eventuell notwendige Bautrockner während der Bauzeit und notwendige Halte- und Parkverbote / Straßensperren gehen Zulasten des AG.

5. Außenanlage

1) Balkongeländer- OG

Liefern und montieren des Balkongeländers im OG lt. Plan.

Ausführung als Glasgeländer (VSG-Klarglas), die weiteren technischen und optischen Details obliegen dem Farbkonzept des Auftragnehmers (AN).

2) Eingangsstufen inkl. Wände

Im Bereich des Hauseingangs werden die Stufen (ohne Belag) inkl. den seitlichen Stufenwänden sowie der Sockel im Bereich der Eingangstür errichtet.

Hinweis:

- Der Beton der geschalteten Wände kann Löcher, Nester und Farbunterschiede aufweisen. Diese Eigenschaften stellen keinen Reklamationsgrund dar. Hierbei handelt es sich um keine Fertigteil-Sichtbetonteile.
- Die Oberfläche bleibt unbehandelt in Betonoptik.

Nicht inkludierte Leistungen im Außenbereich:

Terrassen im EG:

Das Herstellen der Terrassenbetonplatte im EG lt. Plan sowie die Belegung dieser mit Feinsteinzeug ist nicht inkludiert. Die Errichtung der Terrasse ist im optionalen „Schlüsselpaket“ gesondert beschrieben.

Stellplatz / Zufahrt / Müllplatz / Einfriedung / Zaun

Das Herstellen des Unterbaus inkl. Belag (Pflastersteinen) sowie den erforderlichen Rigolen im Bereich der Stellplätze, der Zufahrt und des Müllplatzes ist nicht inkludiert. Dieser Bereich ist im optionalen „Schlüsselpaket“ gesondert beschrieben.

Müllplatz (Wände, Zaun, Stufen)

Die Errichtung des straßenseitigen Zaunsockels inkl. Zaunelementen sowie der Wände und Stufen im Bereich des Müllplatzes ist nicht inkludiert.

Dieser Bereich ist im optionalen „Schlüsselpaket“ gesondert beschrieben.

Gartengestaltung

Die Gartengestaltung wie z. B: Modellierung des Geländes, Lieferung und Verteilung der Humuserde, Verlegung des Rollrasens, Bepflanzung, Lieferung und Montage von Zäunen ist nicht inkludiert.

Die Installation einer Gartenbewässerung und eines Rasenmähroboters sind nicht inkludiert.

Sonstiges

Hier nicht genannte sonstige Stützwände, Zäune,... am Grundstück sind ebenfalls nicht inkludiert.

6. Aufschließung

Herstellen der **Zuleitungen** von der Grundstücksgrenze bis zum Haus für Strom, Telefon / Internet, Kanal und Wasser inklusive erforderlicher Putzschächte für den Kanal.

Die **Regenwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Das Regenwasser wird über Regenfallrohre von den Dachflächen abgeleitet, zusammengeführt und fließt über einen Anschluss(Übergabe)schacht in den **öffentlichen RW-Kanal (Mischwasserkanal)**.

Die Regensinkkästen bei den Regenabfallrohren sowie die Montage einer Rückstauklappe sind inkludiert.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Das Abwasser wird über Fallstränge unter der Kellerdecke (frei sichtbar, auf Schellen montiert) zusammengeführt und fließt über einen Anschlussschacht auf dem eigenen Grund in den öffentlichen Kanal.

Die Kosten für den Kanalanschluss durch die Gemeinde trägt der Grund- bzw. Hauseigentümer (AG).

Die Meldung der Fertigstellung der Hauskanalanlage erfolgt durch das Bauunternehmen.

Die Montage einer Rückstauklappe ist inkludiert.

Die **Kanaleinmündungs- sowie Kanalbenützungsgebühren** werden gesondert dem Grund- bzw. Hauseigentümer (AG) durch die Gemeinde direkt vorgeschrieben / verrechnet.

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Gemeinde. Die **Hauptwasseruhr** wird durch das Wasserwerk entweder im Wasserzählerschacht (falls vorhanden) oder im Technikraum montiert. Eine der beiden Wohneinheiten erhält zwecks der Wasserablesung einen Sub-Zähler.

Die Anschlusskosten werden durch die Gemeinde dem Grund- bzw. Hauseigentümer (AG) direkt vorgeschrieben / verrechnet.

Die Errichtung eines Wasserzählerschachts bei Bedarf ist nicht inkludiert.

Stromversorgung:

Für das Haus wird ein Stromzähler durch die Wiener Netze im straßenseitigen Stromzählerkasten montiert. Für eventuelle Auflagen zur Ausführung und Ausstattung des Zählerkastens seitens der Wiener Netzen trägt der AG die Kosten.

Der AG hat dem AN einen Stromanschluss an der Grundgrenze inkl. einem Strombock bereitzustellen. Die Errichtung der Zuleitung ab Strombock bis in das Haus führt der AN durch.

Die Wahl des Stromlieferanten obliegt den AG (z. B. Wien Energie).

Sämtliche **Anschlussgebühren** werden dem Grund- bzw. Hauseigentümer (AG) von der Gemeinde bzw. den Energielieferanten vorgeschrieben und sind von diesem zu bezahlen.

Jegliche Aufschließungs-, Anschlussgebühren und Ergänzungsabgaben seitens der Gemeinde (Kanal, Wasser,...) und der Energielieferanten (z. B. Strom, Telekom) sind nicht inkludiert und durch den Grund- bzw. Hauseigentümer zu tragen.

7. Erdarbeiten

- Kennzeichnung der auszuhebenden Baugrube
- Wenn vorhanden Abtragen der Humusschicht (ca. 30 cm stark), sowie seitliches Lagern dieser unmittelbar neben der Baustelle.
- Aushub der Baugrube (bis Bodenklasse 5) einschließlich seitlicher Lagerung des Aushubmaterials unmittelbar neben der Baustelle.
- Der Abtransport des nicht mehr benötigten Aushubmaterials auf Deponie samt Lade- und Fuhrwerkskosten, sowie die Deponiegebühr sind im Preis enthalten.
- Hinterfüllen des Arbeitsgrabens mit Aushubmaterial ist inkludiert.
- Eine eventuell notwendige Baugrubensicherung (z. B. notwendig wenn an der Grundgrenze gebaut wird und das Nachbargebäude an der Grundgrenze nicht unterkeller ist) ist nicht inkludiert.
- Der AG hat das Grundstück vor Beginn der Erdarbeiten zu roden und alle anderen Materialien zu entfernen.

8. Rohbau und Dach

In den folgenden Abschnitten werden die horizontale und vertikale Rohbaukonstruktion sowie das Dach im Detail beschrieben.

Fundamente

- Als kapillarbrechende Schicht wird eine Rollierung (ca. 15 cm) eingebaut.
- Sauberkeitsschicht ca. 6 cm
- Flämmen einer 1-lagigen Abdichtung EKV 5 auf der Sauberkeitsschicht
- Anbringen einer 10 cm starken XPS-Dämmung auf der Sauberkeitsschicht
- Unterhalb der Bodenplatte wird ein verzinktes Erdungsband samt Fahnen für den Anschluss einer Blitzschutzanlage (nicht inkludiert) und des Potentialausgleichs eingebaut.
- Herstellen einer ca. 30 cm starken Fundamentbodenplatte aus Dichtbeton mit Betongüte C25/30 B2 32 mm (B 300 WU), sowie Einlegen der Bewehrung gemäß der statischen Berechnung samt allen erforderlichen Schalungsarbeiten, inkl. einem Fugendichtband zu den Stahlbetonwänden.
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung.

Außenwände Kellergeschoß

- Außenwände werden laut Plan in Dichtbeton (25 cm stark) mit Betongüte C25/30 XC3 B2 16mm (früher WU 300) schalungsglatt hergestellt.
- Lichte Rohbauhöhe ca. 220 bzw. 336 cm

- Durch das Einlegen von zwei Lagen Eisenmatten AQ 60 wird für die entsprechende Statik gesorgt. Gleichzeitig wird das Entstehen von Frühschwindrissen minimiert.
- In die Wände werden 6 Stück (Strom, Telefon, Wasser, 2x Wärmepumpe und 1x Reserve) Lamellenrohre DN 100 und 1 Stück DN 200 (für den SW-Kanal) versetzt. Jedes Lamellenrohr erhält je ein Dichtelement.
- Auf die Außenwände zum Erdreich wird eine 16 cm starke XPS-Dämmung angebracht.
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung.

Kellerfenster

Lieferung und Montage von 4 Stück Kellerfenster ACO Therm von der Firma „ACO“ mit einer Größe von ca. 100 x 80 cm. Die dazugehörigen Lichtschächte mit einem Gitterrost als Abdeckung werden durch Leon Bau GmbH geliefert und montiert.

Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten

Die Abdichtung der Bodenplatte, Außenwände & Sauberkeitsschicht besteht aus:

- dem Kaltbitumenanstrich als Oberflächenschutz des Betons,
- einer 1-lagigen Abdichtung (EKV 5) auf der Sauberkeitsschicht
- dem Herstellen einer Hohlkelle im Sockelbereich mit Ichsenstreifen und Hochziehen einer Elastomerbitumenbahn
- einer 1-lagigen vertikalen Abdichtung (EKV 5) im Erdbereich auf den Wänden (ca. 30 cm über dem fertigen Gelände)
- dem Anbringen einer Noppenbahn, als Schutz für die XPS-Dämmung
- Der AN gewährleistet die Dichtheit des gesamten Keller bei der o.A. Beschreibung.

Decken

- Herstellen der Decken in Ortbeton. Die Gesamtstärke richtet sich nach der Spannweite und nach statischem Erfordernis.
- Die Rostausbildung erfolgt als Umschließungsrost bei den Außenwänden und tragenden Innenwänden.
- Deckenaussparungen (Stiege, Rauchfang, Abflussrohr, etc.) nach Erfordernis
- Sämtliche Schalungsarbeiten sind inkludiert
- Die Erstellung der statischen Berechnungen und Bewehrungspläne ist inkludiert.

- Die Decken werden verputzt.
- Einbaudosen (Halox o. ä.) für Einbauleuchten oder Lautsprecher sind nicht inkludiert.

Rauchfang

Lieferung und Montage eines einzügigen Fertigteilkamin der Marke „**AHRENS**“ **Type LAF**, mit einem Rohrdurchmesser von 18 cm inkl. erforderlichem Putztürchen im UG, 1 Stück Mündungskonus und 1 Stück Abdeckkappe. Der Kaminkopf über dem Dach wird vollflächig verspachtelt und erhält eine Endbeschichtung aus Silikat-Kratzputz 1,5 mm in Weiß.

Der AG ist verpflichtet während der Rohbauphase einen Rohbaubeschau mit dem zuständigen Rauchfangkehrer durchzuführen. Ebenso hat der AG eine Endabnahme durchführen zu lassen. Die Kosten für den Rauchfangkehrer bzw. diese Besichten trägt der AG.

Ein Rauchrohranschluss ist durch den Kaminbauer des AG herzustellen. Sollten in 2 Geschoßen Rauchrohranschlüsse gewünscht werden so hat der AG (Kaminbauer) zu prüfen ob die zu installierenden Öfen für einen gemeinsamen Anschluss zugelassen sind.

Darüber hinaus ist eine Einwilligung des zuständigen Rauchfangkehrers hierzu durch den AG einzuholen.

Dachaufbauten (Flachdächer, Balkone)

Aufbau von außen nach innen

Flachdach über OG:

- Schotter (8/16 mm) 5 cm
- Vlies 1 Lage
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 geflämmt
- 1-lagige selbstklebende EKV 5
- Gefälledämmung 2% EPS W25 (11-24 cm bei höherem Teil des Flachdachs bzw. 17-27 cm bei niedrigerem Teil des Flachdachs bzw. lt. Energieausweis)
- Dampfsperre EKV 4 geflämmt, einlagig
- Stahlbetondecke lt. statischer Erfordernis
- Deckenputz

Flachdach über Zimmer im EG:

- Belag (AG)
- Vlies (AG)
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 geflämmt
- 1-lagige selbstklebende EKV 5
- Gefälledämmung 2% EPS W25 (0-3 cm bzw. lt. Energieausweis)
- BauderPIR als Unterbauplatte 12 cm
- Dampfsperre EKV 4 geflämmt, einlagig
- Stahlbetondecke lt. statischer Erfordernis
- Deckenputz

Flachdach über Wohnzimmer im EG:

- Schotter (8/16 mm) 5 cm
- Vlies 1 Lage
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 geflämmt
- 1-lagige selbstklebende EKV 5
- Gefälledämmung 2% EPS W25 PLUS (14-16 cm bzw. lt. Energieausweis)
- Dampfsperre EKV 4 geflämmt, einlagig
- Stahlbetondecke lt. statischer Erfordernis
- Deckenputz

Loggia im OG über Luft:

- Belag (AG)
- Vlies (AG)
- 1-lagige Abdichtung EKV 5 geflämmt
- Stahlbetondecke im Gefälle thermisch durch Isokörbe vom Haus entkoppelt
- Kleber
- Wärmedämmung EPSF F
- Armierung inkl. Spachtelung
- Reibputz (Silikat)

Mauer- und Versetzarbeiten

„Wienerberger“ 25 cm Porotherm-Planziegel oder gleichwertig

Die Außenwände (im EG und OG) werden mit 25 cm starkem Planblockziegel mit Dünnbettmörtel gemauert, inkl. aller erforderlicher Überlagen. Die tragenden Innenwände werden je nach statischer Erfordernis entweder mit 25 cm starken Panblockziegeln gemauert oder als Stahlbetonwände ausgeführt.

Der Planblockziegel POROTHERM mit mörtelloser Nut und Feder-Stoßfugenverbindung ist aufgrund seiner Druckfestigkeit und seiner flächenbezogenen Masse ein besonders auf die Anforderungen des Einfamilienhauses abgestimmter Planziegel. Er eignet sich für 25 cm dicke Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem und für tragende Innenwände.

Die nicht tragenden Innenwände werden in allen Geschossen mit 10 cm starken Hochlochziegeln mit Zementmörtel bzw. als Planblock inkl. aller Überlager gemauert.

Rohbau-Raumhöhen

Kellergeschoß:	ca. 2,20 bzw. 3,36 m
Erdgeschoß:	ca. 2,55 m
Obergeschoß:	ca. 2,52 m

Stiegen (KG zum EG und EG zum OG)

- Herstellen der Stiegen lt. Plan in Ortbeton einschließlich Schalung und Bewehrung, ohne Belag. Der Kunde ist verpflichtet (während der Polierplanungsphase) dem AN die Belagsstärke (Belag inkl. Kleber) für die jeweilige Stiege bekannt zu geben, um diese berücksichtigen zu können. Ansonsten wird eine Belagsstärke von 2 cm angenommen.
- Stiegenbelegung erfolgt durch den Auftraggeber (AG).

Bauspenglerarbeiten

Sämtliche erforderlichen Kamineinfassungen, Randeinfassungen, Fallrohre (rund vor der Fassade, d. h. von außen sichtbar), Abdeckungen etc. in Aluminium. Hierzu besteht eine Auswahl von mehreren Standardfarben von der Firma „PREFA“, z. B. Anthrazitgrau ähnlich RAL 7016M.

9. Rohinstallation

Die Rohinstallationen umfassen die Heizung, Wasseranschluss, Lüftungsanlagen (keine kontrollierte Wohnraumlüftung), Sanitäranschlüsse sowie allgemeine Installationen. Diese werden im Nachfolgenden näher spezifiziert.

Heizung

- Installation einer Luft / Wasser-Wärmepumpe der Marke „VAILLANT“ (oder gleichwertig) zur Warmwasser- und Heizungsaufbereitung inkl. eines 300 Liter Warmwasserspeichers. Die Wärmepumpe hat die technische Möglichkeit einer Kühlfunktion.

Allerdings ist folgendes festzuhalten:

Nach der Erstellung einer Heizlastberechnung wird die Leistung der Wärmepumpe (WP) bestimmt. Aufgrund der gewählten WP ist auch die Kälteleistung dieser bekannt. Es kann daher nicht gewährleistet werden ob die gewählte WP eine ausreichende Kälteleistung hat um die gewünschte Fläche im Haus zu kühlen. Daher wird die Kühlung des Fußbodens mittels Heizungsrohren nicht als echte Kühlung wie z. B. bei einer Klimaanlage betrachtet.

- Fußbodenheizung im Unter- Erd- und Obergeschoß
- Die Fußbodenheizung wird raumweise mit einzelnen FBH-Kreisen ausgestattet. Diese sind im Verteilerkreis regulierbar. 1 Stück Raumthermostat im Wohnzimmer ist inkludiert.
- Eine Einzelraumsteuerung ist nicht inkludiert.

Sanitäranschlüsse

Die Sanitäranschlüsse der einzelnen Bereiche werden in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

RAUM	INSTALLATION
Waschküche im KG	1 Waschtischanschluss (für Einzelwaschtisch) Eine eventuell notwendige Hebeanlage ist nicht inkludiert. 1 Waschmaschinenanschluss & 1 Trockneranschluss
WC im EG	1 Handwaschbeckenanschluss 1 WC Unterputzspülkasten
Küche im EG	1 Spüle-Anschluss mit Geschirrspüler
Bad im OG	1 Doppelwaschtischanschluss 1 Duschanschluss 1 Badewannenanschluss 1 WC Unterputzspülkasten
Garten	2 Frostschutzhahnanschlüsse

Elektro-Ausstattung

Die Elektroinstallationen werden nach ÖVE errichtet und beinhalten folgende Installationen:

1) Kellergeschoß

RAUM	INSTALLATION
Keller	1 Schalter 2 Deckenauslässe 4 Steckdosen
AR	1 Schalter 1 Deckenauslass 1 Steckdose
Gang	2 Schalter 2 Steckdosen 3 Deckenauslässe
Stiege zum EG	1 Wandauslass zum EG 1 Wechselschalter für Wandauslass mit EG
Waschküche	1 Schalter 2 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 Steckdose für Waschmaschine & 1 Steckdose für Trockner 1 Stromanschluss für die Waschtisch-Hebeanlage (nicht inkl.)
Technik	1 Schalter 2 Steckdosen 1 Deckenauslass

Kellergeschoß-Ende

2) Erdgeschoß

Eingangsbereich (außen vor der Eingangstür)	1 Wandauslass (Aktivierung über einen Bewegungsmelder) 1 Steckdose
Vorraum	1 Auslass für Videogegensprechanlage 3 Schalter für Deckenlicht 2 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Wechselschalter für Wandauslass bei Stiege zum KG
Zimmer	1 Schalter 6 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 TV-Anschluss & 1 LAN-Anschluss 3 Auf / Ab-Taster für 3 Raffstoren

RAUM	
WC	1 Schalter und 1 Steckdose unterhalb auf H:30 1 Wandauslass direkt 1 Deckenauslass
Stiege zum OG	1 Wandauslass zum OG 1 Wechselschalter für Wandauslass mit OG
Wohn- und Essbereich	4 Schalter 1 Schalter für Vorraum-Deckenlicht 1 Schalter für Terrassenlicht 3 Deckenauslässe 8 Steckdosen 1 TV-Anschluss 1 LAN-Anschluss 1 Auslass für Raumthermostat 3 Auf / Ab-Taster für 3 Raffstoren
Küche	2 Schalter 1 Deckenauslass 1 Direktauslass für Lichtblende 6 Arbeitssteckdosen 1 Steckdose 1 Herdanschluss 1 Anschluss für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
Stiege zum UG	1 Wechselschalter für Wandauslass mit UG
Terrasse	2 Deckenauslässe an der Balkonunterischt 1 Steckdose

Erdgeschoß-Ende

3) Außenbereich

- Für eine eventuelle Beleuchtung und Steckdose im Bereich der Stellplätze und des Müllplatzes wird vom Technikraum im KG bis zum Stellplatz ein Leerrohr geführt.
- 1 Elektrovorbereitung für die Videogegensprechanlage im Bereich der straßenseitigen Einfriedung wird vorgenommen. Die Videogegensprechanlage ist nicht inkludiert.

4) Obergeschoß

RAUM	
Beide Gänge zusammen	3 Deckenauslässe 3 Schalter 1 Wechselschalter für Wandauslass bei Stiege mit EG 2 Steckdosen
Stiege zum EG	1 Wechselschalter für Wandauslass mit EG
Zimmer 4	2 Schalter (1 davon bei Bett als Wechselschalter für Deckenlicht) 1 Schalter für Balkonlicht 8 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 TV-Anschluss 1 LAN-Anschluss 3 Auf / Ab-Taster für 3 Raffstoren
Balkon	1 Wandauslass 1 Steckdose
Zimmer 3	1 Schalter 6 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 TV-Anschluss & 1 LAN-Anschluss 1 Auf / Ab-Taster für 1 Raffstore
Zimmer 2	1 Schalter 6 Steckdosen 1 Deckenauslass 1 TV-Anschluss & 1 LAN-Anschluss 2 Auf / Ab-Taster für 2 Raffstoren
Badezimmer	1 Schalter 5 Steckdosen 1 Deckenauslass 2 Wandauslässe direkt 1 Auf / Ab-Taster für 1 Raffstore

Obergeschoß-Ende

Die Elektroplanung erfolgt gemeinsam mit LEON-Bau und ist wie die Polierpläne im Leistungsumfang inkludiert.

Die angeführten Elektroarbeiten verstehen sich inkl. Schalter und Steckdosen (Berker standard weiß oder gleichwertig), FI - Schalter und Überspannungsschutz sowie eine entsprechende Anzahl an Stromkreisen.

Sollten ein oder mehrere Räume auf Wunsch des AG entfallen, besteht seitens des AG kein Anspruch auf eine Gutschrift für die entfallenen Auslässe. Er kann diese gegebenenfalls in einem anderen Raum vornehmen lassen, solange diese nicht einen Mehraufwand verursachen.

Ein TV bzw. LAN-Anschluss beinhaltet die Anschlussmöglichkeit (Dose) in dem jeweiligen Raum. Ein Serverschrank inkl. einem Patchpanel ist bei Bedarf durch den AG zu organisieren. Im Technikraum enden alle Leitungen (LAN + TV) als lose Kabeln.

Es ist durch den AG ein Vertrag mit einem Internetanbieter (z. B. A1, UPC, Tele 2, KABSI...) abzuschließen.

Es werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder (e² RM10 Longlife) in allen Aufenthaltsräumen sowie Gängen über welche der Fluchtweg aus den Aufenthaltsräumen führt an der Decke montiert.

Folgende Leistungen sind nicht inkludiert:

- Lieferung und Montage von Decken-, Wand- und Bodenleuchten bzw. Downlights (und dazugehörige Einbaudosen)
- Dimm- und Dämmerungsschalter
- Alarmanlage und Bus-System ist nicht inkludiert
- Blitzschutzanlage
- Zentralsteuerung für Beschattung

10. Fassade, Fenster & Eingangstür

Fassade

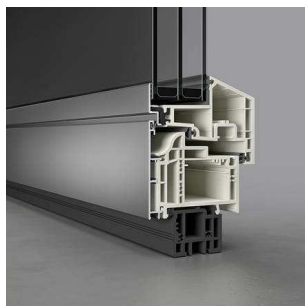
- Silikat Putz von Baunit, Mixfix oder gleichwertig
- Vollwärmeschutz: 20 cm EPS F an allen Außenwänden inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet.
- Endbeschichtung aus Silikatputz 1,5mm Kratzputz, Oberfläche verrieben, Farbe nach Wahl (max. zweifärbig, keine ArtLine)
- Sockelbereich mit 20 cm XPS-Sockelplatten gedämmt inkl. Putzarmierung in vollflächiger Spachtelung eingebettet
- Es sind keine Verkleidungen an der Fassade wie z. B. Eternit, Prefalz, Stein, Holz,... inkludiert

Fenster

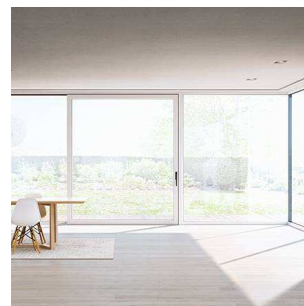
JOSKO: TOPAS - Kunststoff / Alu mit 3-fach Verglasung

Beschreibung der Firma JOSKO

- Topas: außen mit Aluschale, Standard Farbklasse 0
- Oberfläche innen und außen: Kunststoff weiß
- Abstandhalter: twinspace, schwarz
- Hinweis des Herstellers:
 - Ab einer Scheibengröße von ca. 3,4 m² und / oder Einsatz von VSG-Glas verringert sich der Scheibenzwischenraum und es verschlechtert sich der Ug-Wert um ca. 0,1 W/m²K bzw. um 0,2 W/m²K.
 - An der Außenseite moderner Isolierverglasungen kann es besonders im Frühling und im Herbst zu teils mehrstündiger und vollflächiger Kondensatbildung kommen, wodurch der Durchblick durch das Glas verhindert wird. Dies ist ein Resultat guter Wärmedämmung und unvermeidbarer Witterungs- und Umgebungseinflüsse und tritt umso mehr auf, je besser der Wärmedämmwert der Verglasung gewählt wird.
- Griff Fenster: Smart, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Griff Hebeschietür: Smart HS, Titan, eckig mit abgerundeten Kanten
- Garantieleistungen lt. Hersteller
- Alle Fenster sind Drehkipp-Elemente bzw. können nach Kundenwunsch auch einige als Fixverglasungen ausgeführt werden. Es sind 3 HST lt. Plan enthalten.



(Symbolbilder)



Beschattung als Raffstore

- Unterputzausführung, Standardfarben z. B. ähnlich RAL 9007, 7016,...
- Lamellentyp: S80
- Leistungsumfang:
 - Lieferung und Montage der Raffstoren
 - Fassadenanschlussarbeiten
 - Elektroanschluss: Bedienung mittels eines Auf / Ab-Tasters

- Nicht inkludiert:
 - Raffstore bei WC im EG und bei den Kellergeschoß-Fenstern
 - Windwächter
 - zentrale Steuerung
- Hinweis: Um Sturmschäden zu vermeiden, müssen mit Hand- und E-Motor betriebene Außenraffstore - und Rollladenanlagen bei ca. 50 km/h Windgeschwindigkeit hochgefahren werden.

Hauseingangstür

- 1 Stück Aluminium Hauseingangstür (ca. Abmessung lt. Einreichplan) von der Firma "INOTHERM" in Standardfarben des Herstellers z. B. RAL 7016 (Anthrazitgrau matt), RAL 9016 (Verkehrsweiß matt), RAL 9010 (Reinweiß matt),...
- es stehen verschiedene Modelle lt. Katalog „Exclusiv“ zur Auswahl
- keine Metallapplikationen auf der Außen- bzw. Innenseite, kein Türspion, Wetterschenkel etc.
- Profil: Wahlweise AT 70 oder AT 100 - System SCHÜCO
- 3 umlaufende Dichtungen im Rahmen und Flügel
- 3 verstellbare Türbänder an der Innenseite
- Rundrosette Edelstahl matt außen (ZRE)
- 5-fach Verriegelung mit Hacken aus Edelstahl (BT 3 E)
- Profilylinder mit Not- und Gefahrenfunktion und 6 Schlüsseln (K 20)
- Drücker (innen): weiß oder Aluminium eloxiert
- Stoßgriff (außen): quadratisch mit abgeschrägten Enden - Längenauswahl 420 bis 1800 mm

Flachdachfenster (Lichtkuppel)

Lieferung und Montage eines Flachdach-Fensters mit Acryl-Kuppel Abdeckung von VELUX.

- Größe 100x150
- CFP Fix verglaste Ausführung mit Acryl-Kuppel (Klare Ausführung)
- ohne Sonnenschutz

11. Innenausbau & Außenanlage

Der Innenausbau prägt in hohem Maße das Ambiente und die Funktionalität des Hauses. Hier wurde besonders Augenmerk auf hochwertige und geschmackvolle Materialien gelegt welche nachfolgend umfassend beschrieben werden.

Innenputz (Decken und Wände)

Einlagiger Gips-Glätt-Putz mit geglätteter Oberfläche als Maschinenputz ca. 1,5 cm stark, an allen Wänden im Keller-, Erd- und Obergeschoß inkl. erforderlichem Kantenschutz malfähig verarbeitet.

Die Decken werden verputzt oder gespachtelt. Die Entscheidung obliegt dem AN.

Die Wände in den Nassräumen (z. B. Bad, WC) werden aufgrund der Beanspruchungsklasse W4 mit Kalk-Zementputz (geriebene Oberfläche) verputzt. Auf Kundenwunsch hin können die Wände in diesen Räumen in Gip-Glätt-Putz (glattere Oberfläche) verputzt werden.

Fußbodenaufbauten

GESCHOSS	FUSSBODENAUFBAU
Kellergeschoß	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte EPS W + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 5,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
Erdgeschoß	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 5,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)
Obergeschoß	1,5 cm Belag 6,5 cm Fließestrich 3,0 cm Systemmatte + Randstreifen Dampfbremse (PAE-Folie) 5,0 cm WDLB (Wärmedämmleichtbeton)

Fensterbretter

Es werden Fensterbänke innen und außen im Erd- und Obergeschoß montiert.

- Innen: HIRTH - Fensterbank ohne Blende in Weiß Nr. 101 oder FENORM Trend Nr. 70 (weiß) oder HELOPAL Innenfensterbank Linea z. B. Nr. 150 weiß
- Außen: Aluminium, Farbe lt. Farbkonzept vom Architekten z. B. RAL 7016M

12. Nicht inkludierte Leistungen

Folgende Leistungen sind z. B. nicht inkludiert:

- Leuchtkörper (Lampen, Wand- und Deckenleuchten, Außenleuchten...)
- Gartengestaltung wie z. B. Pflanzen, Sträucher, Bäume, Bewässerung, Rasenmäherroboter, Randsteine, Zäune,...(der gesamte Bereich ab der Terrasse im UG ist nicht inkludiert)
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Einrichtung bzw. diverse Möbel
- Innentüren
- Malerarbeiten
- Bodenlegerarbeiten
- Sanitärgegenstände
- Handläufe,...

Die Auflistung der o. a. nicht inkludierten Leistungen stellt keine Garantie auf Vollständigkeit dar.

Es sind nur Leistungen inkludiert, die in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angeführt und beschrieben sind.

13. Anmerkungen-Allgemein

Allgemein

Die Aufbauten können je nach statischem, technischem oder bauphysikalischem Erfordernis noch abgeändert und optimiert werden. Es werden jedenfalls der Stand der Technik bezüglich der Dach- und Terrassenabdichtungen, der statischen Dimensionierung, und die OIB-Richtlinien bezüglich des Wärmeschutzes eingehalten. Außerdem werden die baurechtlichen Erfordernisse hinsichtlich des Brandschutzes befolgt.

Alle angeführten Produktbezeichnungen sind beispielhaft genannt und können vom Bauunternehmen durch gleichwertige Fabrikate anderer Hersteller getauscht werden. Das Bauunternehmen behält sich Änderungen der Ausführung, welche weder die Funktion noch die qualitative Ausführung beeinträchtigen ausdrücklich vor.

Einige Gebäudeteile müssen regelmäßig nachweislich gewartet werden. Dies sind beispielsweise Silikonfugen, Teile der Regenabflussanlage, technische Einrichtungen der Haus- und Elektrotechnik, Fenster, Türen, Rauchabzugsanlagen, usw. Wenn diese Wartungen nicht regelmäßig durchgeführt werden, können auftretende Mängel, welche auf die mangelnde Wartung zurück zu führen sind, nicht im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistung geltend gemacht werden.

Im Gebäude werden einige tausend Liter Wasser im Beton, Mörtel und Estrich verbaut. Auch wenn ein Großteil dieses Bauwassers das Gebäude bis zum Einzug verlassen hat, wird in den ersten Jahren noch einiges an Baufeuchte das Gebäude über die Raumluft verlassen. Da die Fenster und das komplette Gebäude entsprechend dicht ausgeführt wurden, ist ein regelmäßiges Stoßlüften aller Fenster (3-4-mal täglich mind. 10 Minuten) oder die Verwendung von Entfeuchtungsgeräten erforderlich. Dies gilt insbesondere auch, wenn die Wohnung / das Haus nach der Fertigstellung nicht sofort bezogen wird. Beobachten Sie bitte regelmäßig die Luftfeuchtigkeit in den Räumen und lassen Sie bitte die Lufttemperatur nicht zu weit absinken.

Von dieser Allgemeinen Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichende Sonderwünsche sind mit LEON-Bau direkt abzusprechen und zu verrechnen.

Änderungen bzw. Sonderwünsche durch den Käufer sind zulässig, sofern sie den Bau nicht verzögern, den behördlichen Auflagen, architektonischen Belangen (z.B. Farbgestaltung) sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen und vorher dem Bauunternehmen bekannt gegeben und von diesem freigegeben worden sind.

Der Gesamtfertigstellungstermin darf durch Sonderwünsche nicht überschritten werden. Während des Bauablaufes dürfen diese Sonderwünsche nur in Abstimmung mit dem AN durchgeführt werden.

Fremdfirmen dürfen erst nach mangelfreier Übergabe des Kaufobjektes mit der Ausführung Ihrer Leistungen beginnen.

Die Maße laut Plan sind Rohbaumaße. Es sind daher für Sonderwunschbestellungen und Einbauten jeglicher Art immer die Naturmaße abzunehmen. Einrichtungsvorschläge in den Grundrissen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Zusätzliche, in den Plänen und Renderings eingezeichnete/dargestellte Einrichtungsgegenstände, Whirlpools, Pflanzen, Beleuchtungskörper, Überdachungen usw. welche in der Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen und werden nicht geliefert. Die Darstellungen in den Lageplänen in Bezug auf Bäume und Buschwerk, sind symbolhaft und werden nicht geliefert.

Auf Leistungen, die in unserer Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch!

Änderungen der Ausstattungsbeschreibung von Seiten der Baufirma sind jederzeit zulässig, sofern sie dem Erwerber zumutbar sind, besonders, wenn sie geringfügig und sachlich bzw. technisch gerechtfertigt sind.

Die Baustelle darf während der Bauzeit nur nach telefonischer Terminvereinbarung vom Käufer betreten werden. Diese Maßnahme ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen erforderlich!

Baueinreichung und Planung

Die Einreichung wurde durch den AN vorgenommen.

Der Energieausweis wurde im Zuge der Einreichplanung durch den AN gerechnet und wird dem AG im Zuge der Hausübergabe mit den restlichen Unterlagen übergeben.

Umplanungen, die z. B. nach der Einreichung oder in der Bauphase erfolgen, welche aufgrund grober Änderungen des Hauses einen Auswechslungs- oder Bestandsplan erfordern, sind im Preis nicht enthalten und werden durch den AG und auf seine Kosten vorgenommen.

Änderungen, die über die angebotene Leistung hinausgehen, gehen zu Lasten des AG.

Die erforderlichen Ausführungs(Polier)pläne, Detailpläne, Elektropläne und statischen Berechnungen sind im Preis enthalten.

BauKG

Der AG wird hiermit auf das BauKG hingewiesen. Die Kosten für den Baukoordinator und sämtliche notwendige Meldungen, Unterlagen,... trägt der AG.

Bestandsaufnahme

Der AG wird vor dem Baubeginn die benachbarten Gebäude sowie deren Zustand fachgerecht aufnehmen lassen und dem AN die fertige Bestandsaufnahme vor Baubeginn überreichen.

Änderungen und Zusatzarbeiten

Umänderungen nach abgeschlossener Bemusterung und Zusatzarbeiten, sowie daraus entstehende Mehrkosten sind vom Kunden zu bezahlen.

Objektübergabe

Die Übergabe des Hauses erfolgt nach der Fertigstellung aller Leistungen lt. dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Nach Abschluss aller Leistungen lt. Bau- und Leistungsbeschreibung erfolgt eine gemeinsame Besichtigung. Sollten eventuell Mängel vorhanden sein werden diese natürlich kostenlos durch den AN behoben. Der AN verpflichtet sich innerhalb der ersten drei Jahre nach Ende der Bautätigkeit alle eventuellen Mängel sowie daraus entstehenden Schäden kostenlos zu beheben.

Vertragsrücktritt

Im Falle eines verschuldeten Vertragsrücktrittes durch den Auftraggeber, aus welchem Grund auch immer, steht dem AN eine Stornogebühr von 10 % des Kaufpreises, zuzüglich des bis dahin geleisteten Aufwandes zu. Diese Beträge zuzüglich Mehrwertsteuer sind nach Rechnungslegung ohne Abzug fällig.

Gewährleistung

Die Gewährleistung unterliegt der ÖNORM, dem ABGB und dem KSchG. Für die eingebauten Fremdfabrikate gelten die Gewährleistungen der jeweiligen Firmen.

Der AN übernimmt die Garantie, dass das Haus zur Zeit der Beendigung der Leistungen die vertraglich zugesicherte Eigenschaft hat und nicht mit Fehlern behaftet ist. Aus architektonische Sicht kann es zu Abweichungen zu der jeweiligen Ö-Norm geben, jedoch haftet der AN für eine technische einwandfreie Funktion .

Rechtswirksamkeit

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Dieser Vertrag ist nach der Unterfertigung rechtswirksam.

Fertigstellung

Nach Beendigung der Arbeiten, erhält der Kunde die entsprechenden Unterlagen für die Fertigstellung bei der jeweiligen Gemeinde/Magistrat.

Der AG unterzeichnet die Fertigstellungsanzeige. Die Unterlagen werden anschließend durch den AG bei der Gemeinde abgegeben.

Rissbildung

Aufgrund der unterschiedlichen Baumaterialien und der erforderlichen Austrocknung des Objekts kommt es bei Neubauten in den ersten 2-3 Jahren zu vermehrten Spannungen, Ausdehnungen und Bewegungen im Baukörper.

Dadurch kommt es oft zu einer möglichen Rissbildung. Haarrisse bis 0,2 mm stellen keinen Anspruch auf kostenfreie Sanierung durch den AN. Solche Risse werden in der Regel im Zuge der nächsten Malerarbeiten entsprechend bauseits korrigiert.

Risse, die größer als 0,2 mm werden selbstverständlich vor Ablauf der 3-jährigen Gewährleistung kostenfrei saniert.

Der Kunde bestätigt den Erhalt folgender Vertragsbestandteile seitens des AN:

- Bau- und Leistungsbeschreibung
- Werkvertrag mit Zahlungsmodalitäten
- 1 Ausdruck des Einreichplans
- 3D-Visualisierungen als Symbolbilder

Alle für dieses Projekt maßgeblichen Unterlagen (wie oben angeführt) wurden dem Kunden übermittelt.

Die Kosten für die Errichtung des Doppelhauses lt. dieser Bau und Leistungsbeschreibung betragen

€ inkl. MwSt.
in Worten:

Auftraggeber:
Auftrag zu oben angeführten Bedingungen erteilt!

Auftragnehmer:
Geschäftsleitung: Ing. Velimir Vujcic