

neohaus

BAUBESCHREIBUNG

Stand 16.07.2025

FÜR DIE SCHLÜSSELFERTIGE ERSTELLUNG EINES NEOHAUSES

INHALT

ALLGEMEINES	3
1. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN	5
2. BAUSTELLENEINRICHTUNG, BAUSTELLENENTSORGUNG	6
3. ERDARBEITEN, ENTWÄSSERUNG	7
4. ROHBAU	8
5. DACH	10
6. HEIZUNGS-INSTALLATION	11
7. SANITÄR-INSTALLATION	12
8. ELEKTRO-INSTALLATION	14
9. VERPUTZ (WÄNDE)	16
10. ESTRICH	17
11. FENSTER	17
12. HAUSEINGANG, TÜREN	19
13. RAUM AUSSTATTUNG: BÖDEN, WÄNDE, DECKEN	20
14. TREPPEN	22
15. CARPORT UND TERRASSENÜBERDACHUNG	23
GRUNDSTÜCKSVORAUSSETZUNGEN	24
NICHT IM FESTPREIS ENTHALTENE GRUNDSTÜCKSKOSTEN, BAUNEKENKOSTEN UND AUSSENANLAGEN	27
GÜNSTIGE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS NEOHAUS	28

| ALLGEMEINES

Die Baubeschreibung beschreibt den grundsätzlichen Leistungsumfang (z. B. Baugesucherstellung, Hausendreinigung) und die Qualität (z. B. Außenwände, Fenster, Sanitärobjekte) des Neohauses.

Die im Festpreis enthaltenen Leistungsmengen (z. B. Anzahl der Sanitärobjekte, der Fenster, der Türen, der Raumgrößen) ergeben sich aus den Plänen (bei den Mauerwerks-Maßangaben handelt es sich um Rohbaumaße).

Die Baubeschreibung beinhaltet also grundsätzlich die Güte (Qualität der vertraglichen Bauleistungen), während sich die jeweilige Menge (Quantität) aus den Plänen ableitet.

| Raumbezeichnung

Die Raumbezeichnung definiert die jeweilige Ausstattung des Raumes.

| Grundstücksvoraussetzungen

Auf den Seiten 24-26 sind die Grundstücksvoraussetzungen dargestellt, von denen der Festpreis ausgeht.

| Baunebenkosten, Außenanlagen

Auf Seite 27 sind die nicht im Festpreis enthaltenen Baunebenkosten und Außenanlagen aufgeführt. Als spätere Geländehöhe der Außenanlagen im Hausanschlussbereich wird ca. Oberkante Fertigfußboden angenommen.

| Wärmeschutz

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich Wärmeschutz und Nutzung erneuerbarer Energien den zum Vertragsabschluss gültigen gesetzlichen Anforderungen (insbesondere dem Gebäudeenergiegesetz – GEG).

| Lüftung

Die nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz wird über Fensterfalzlüfter sichergestellt. Eine ausreichende Fensterlüftung des Hauses ist bei Anwesenheit der Nutzenden regelmäßig sicherzustellen.

| Schallschutz

Aufgrund der massiven Bauweise besitzt das Neohaus einen guten Luftschallschutz gegen Außenlärm (mind. Lärmpegelbereich II).

| Produktänderungen

Änderungen aufgrund des technischen Fortschritts oder infolge von Produktumstellungen bei den Vorlieferanten, die keine Qualitätsminderung bedeuten und sich nicht preiserhöhend auswirken, bleiben vorbehalten.

| Naturprodukte

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten – wie Holz (z. B. Parkett, Türen), aber auch Keramik oder Feinsteinzeug – zum Teil erhebliche Abweichungen im Farbton, der Maserung, der Struktur oder dem Brand möglich sind. Diese Abweichungen stellen keinen Mangel dar.

| Versicherung

Mit Bauleistungsversicherung (gegen Brand, Diebstahl, Vandalismus, Hochwasser) bis zur Bezugsfertigkeit.

| 1. ARCHITEKTEN- UND INGENIEURLEISTUNGEN

Die erforderlichen Abklärungen mit der Baubehörde und den Versorgungsbetrieben werden von Neohaus vorgenommen. Es werden die Anträge für Strom-, Wasser- einschl. Abwasseranschluss gestellt und die Geländeschnitte sowie die amtlichen Lagepläne beschafft.

| 1.1 Baugesuch

Erstellung des Baugesuchs (Maßstab 1:100) mit Bauantrag, Wohnflächenberechnung und Berechnung des Brutto-Rauminhaltes.

| 1.2 Statik

Erstellung der Statik (statische Berechnung und statische Pläne).

| 1.3 Ausführungszeichnungen

Erstellung der Ausführungszeichnungen (Werkpläne) mit allen notwendigen Maß- und Konstruktionsangaben (Maßstab 1:50).

| 1.4 Ingenieurleistungen Haustechnik

Planung der Heizungs-, Sanitär- und Elektro-Installationen. Erstellung Energieausweis.

| 1.5 Bauleitung

Überwachung der Bauleistungen in qualitativer, quantitativer und terminlicher Hinsicht und in Bezug auf die baurechtlichen Vorschriften (Projektüberwachung) für alle im Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten.

| 2. BAUSTELLENEINRICHTUNG, BAUSTELLENENTSORGUNG

| 2.1 Baumaschinen, Baukran, Schnurgerüst

Einrichtung der Baustelle mit Bau-WC und allen zur Durchführung der Bauarbeiten erforderlichen Maschinen und Geräten. Aufstellung des Baukrans bei ebener, leicht geneigter und ausreichend standfester Fläche. Aufstellung des Schnurgerüsts für den Vermesser.

| 2.2 Bauwasser

Bauwasserzuleitung von einer vorhandenen Anschlussmöglichkeit im Grundstück bis zu einer Schlauchlänge von 30 m. Übernahme der Bauwasserkosten für alle im Leistungsumfang enthaltenen Leistungen bis zum Zählereinbau.

| 2.3 Baustrom

Aufstellung und Vorhaltung des Baustellen-Schaltkastens und der Zuleitung bis zu einer Kabellänge von 30 m. Übernahme der Baustromkosten für alle im Leistungsumfang enthaltenen Leistungen bis zum Zählereinbau.

| 2.4 Baustellen-Entsorgung

Entsorgung von Bauschutt für alle im Leistungsumfang enthaltenen Leistungen während der Bauzeit.

| 2.5 Haus-Endreinigung

Reinigung des Hauses vor der Übergabe hinsichtlich der im Leistungsumfang enthaltenen Leistungen.

| 3. ERDARBEITEN, ENTWÄSSERUNG

| 3.1 Humusabhebung

Abhebung des Mutterbodens auf der Fläche des Hausgrunds und seitliche Lagerung nahe der Baugrube.

| 3.2 Erdaushub

Aushub im Bereich des Hausgrunds und des Arbeitsraums bis zu frostfreier Tiefe, max. 80 cm unter EG-Rohbodenhöhe bis zu mittelschwer lösbarem Boden (Bodenklasse 4), seitliche Lagerung nahe der Baugrube oder Verladung (ohne Erdabfuhr- und Deponiegebühren).

- Option Unterkellerung: Mit Mehraushub bis max. 80 cm unter UG-Rohbodenhöhe.

| 3.3 Kanalleitungen innerhalb des Hausgrunds

Verlegung der Kanalleitungen bei rückstaufreiem Abfluss, Kanalleitungen einschließlich Anschluss der Regenfallrohre in den erforderlichen Abmessungen. Kanalgrabenaushub innerhalb des Hausgrunds (Gebäudeaußenkanten einschließlich Regenfallrohre) bis zu mittelschwer lösbarem Boden nach Erfordernis.

| 3.4 Verfüllen der Arbeitsräume

Beifüllung bis ca. vorhandener Geländehöhe, maximal bis 15 cm unterhalb des EG-Rohfußbodens mit Schottergemisch inkl. Verdichtung.

| 4. ROHBAU

| 4.1 Rohboden

Rohbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (Beton mit hohem Wassereindring-Widerstand, ausgelegt nach WU-Richtlinie) ca. 25 cm dick mit Baustahlbewehrung. Darunter 20 cm Wärmedämmung (Wärmeleitgruppe 035) auf 20 cm Schottertragschicht. Einlegen eines Fundament-Ringerders aus Edelstahl.

| 4.2 Erdgeschoss und Obergeschoss

| Raumbhöhe

Die lichte Rohbau-Raumbhöhe des EGs und OGs beträgt 2,635 m. Dies ergibt eine Fertighaus-Raumbhöhe von jeweils ca. 2,50 m.

| Außenwände

Porenbeton-Mauerwerk (z.B. Ytong) 36,5 cm dick mit einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,08 \text{ W/(mK)}$, Plansteine mit Nut und Feder, verklebt ($u = 0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$).

- Option Effizienzhaus 40: Im EG und OG Außenmauerwerk mit Mauerwerk aus mit Dämmstoff gefülltem Ziegelstein 36,5 cm dick, mit Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,065 \text{ W/(mK)}$ ($u = 0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$).

| Tragende Innenwände

Doppelwandelemente aus Stahlbeton mit Aussparungen für die Haustechnik.

| Nichttragende Innenwände

Trockenbau-Metallständerwände (doppelte Bepankung mit Gipskartonplatten) mit Mineralwolldämmung.

| EG-Decke und OG-Decke

Stahlbeton-Massivdecke, 20 cm dick. An der Deckenstirnseite 120 mm Wärmedämmplatten mit Wärmeleitgruppe 032.

- Option Unterkellerung: lichte Rohbauraumbhöhe ca. 2,50 m. Außenwände aus wasserundurchlässigem Beton (Beton mit hohem Wassereindring-Widerstand, ausgelegt nach WU-Richtlinie) ca. 25 cm dick mit Baustahlbewehrung. Außenliegende Perimeterdämmung, ca. 120 mm dick. Anschluss Außenwand/Rohboden durch Fugenblech. Innenwände als Doppelwandelemente aus Stahlbeton. UG-Decke wie EG- und OG-Decke.

| 4.3 Dachgeschoss

| Giebelwände

Porenbeton-Mauerwerk (z.B. Ytong) 36,5 cm dick mit einem Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit $\lambda = 0,09 \text{ W/(mK)}$, Plansteine mit Nut und Feder, verklebt ($u = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$).

| Dämmung auf OG-Decke

Dämmung mit 20 cm Polystyrol (EPS) mit der Wärmeleitgruppe 035 auf der Betondecke.

- Option Effizienzhaus 40: Dämmung mit 32 cm Polyurethanschaum (PIR) der Wärmeleitgruppe 023 auf der Betondecke.

| 5. DACH

| 5.1 Dachkonstruktion

Satteldach mit 30° Dachneigung mit Dachgerüst aus Nadelholz, technisch getrocknet, in zimmermannsmäßiger Konstruktion. Dimensionierung der Sparren $d = 20 \text{ cm}$.

| 5.2 Dacheindeckung PV-Indach

Auf den Dachsparren wird ein Unterdach aus Holz oder Holzwerkstoff montiert. Auf dem Unterdach wird eine Unterspannbahn mit Konterlattung und Lattung verlegt. Es wird eine Indach-PV-Anlage (40 Module) verbaut. Die Anschlussbereiche der Indach-PV-Anlage in Blechdachkonstruktion, Farbe Schwarz.

- Option Dacheindeckung Aufdach-PV-Anlage: Betondachsteine Typ Tegalit, Farbe Granit. Ortgangabschluss (Giebel) mit Blech, Farbe Schwarz anstatt Ortgangsteinen. Unterspannbahn mit Konterlattung und Lattung.
- Option Dacheindeckung Bauseitige PV-Anlage: Wie Option Aufdach-PV-Anlage, nur ohne PV-Anlage (kann gesetzlich erforderlich sein).

| 5.3 Dachentwässerung

Regenrinnen und Regenfallrohre aus Aluminium, Farbe Schwarz.

| 5.4 Dachvorsprung, Dachgesims

Dachvorsprünge ohne sichtbare Sparrenköpfe mit 3-Schicht-Platte, lackiert.

| 6. HEIZUNGS-INSTALLATION

Das Neohaus hat eine Warmwasser-Zentralheizung. Beheizt werden dementsprechend alle Wohnräume in EG und OG. Nicht beheizt sind die Speisekammer zwischen Kochen und Technik, EG-Technik sowie die optionale Unterkellerung.

| 6.1 Heizungs-Ingenieurleistungen

Erstellung der Wärmebedarfsberechnung und der Heizungsprojektion mit Darstellung der Leitungsführung, Anordnung und Dimensionierung (Maßstab 1:50).

| 6.2 Fußbodenheizung, Leitungsinstallation

| Fußbodenheizung

Fußboden-Flächenheizung mit raumweiser Regelung durch elektrische Raumthermostate. Leitungen aus Aluverbundrohren im Heiz-Estrich verlegt.

| Handtuch-Heizkörper für Bad OG

Rein elektrischer Handtuch-Heizkörper, ca. 180 x 60 cm, weiß. Einschließlich Elektroanschluss.

Dieser ist zur Erreichung der Raum-Solltemperatur in Bädern von 24° C notwendig.

In den Duschbädern ohne Badewanne ist die Raumtemperatur aus Platzgründen wie bei WC auf 20° C ausgelegt. Dadurch dort kein Handtuch-Heizkörper.

| Heizleitungen

Mehrschicht-Verbundrohr mit Aluminium-Innenkern oder Kupferleitungen, jeweils mit Wärmedämmung.

| 6.3 Wärmepumpe

Luft-Wasser-Wärmepumpe Monoblock Gerät mit natürlichem Kältemittel Propan, außen aufgestellt. Modulierendes System mit technischem Speicher zum Heizen und Warmwasserspeicher mit einer Größe von ca. 300 l. Geräuscharm durch drehzahlgeregelten Betrieb des Ventilators und hervorragende Schalldämmung. Elektrische Zusatzheizung für extrem tiefe Außentemperaturen. Die Vorlauftemperatur beträgt bei – 12 °C Außentemperatur 42 °C.

Im Sommer bietet die Anlage die Möglichkeit die Fußbodenheizung zu temperieren. Damit kann die Raumtemperatur gesenkt werden. Diese Funktion ist in der Option Effizienzhaus 40 nicht enthalten.

| 7. SANITÄR-INSTALLATION

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen aus hochwertigem Mehrschicht-Verbundrohr mit Aluminium-Innenkern. Die Abflussleitungen aus hoch schalldämmendem Polypropylen-Rohr.

| 7.1 Sanitär-Einrichtungen

| Waschtisch Bad und Handwaschbecken in WC

Aus hochwertiger Saphirkeramik (Laufen Val, Laufen Kartell) mit Design-Siphon und Design-Eckventilen.

- neo.base: Laufen Val, Farbe Weiß
- neo.sense: Laufen Val, Farbe Weiß
- neo.pure: Laufen Kartell, Farbe Weiß und Schwarz in EG-WC

Einhand-Mischer (Grohe) mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, Farbe Chrom oder Matt-Schwarz entspr. Stilrichtung:

- neo.base: verchromt
- neo.sense: Matt-Schwarz
- neo.pure: verchromt

Je Waschtisch ein Handtuchhalter passend zum Stil und Kristall-Spiegel unsichtbar befestigt. Je Handwaschbecken ein Handtuchhaken.

| Badewanne

Acryl-Einbauwanne ca. 180 x 80 cm, eingefliest. Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff. Wannenthermostat Aufputz-Ausführung mit Wanneneinlauf und Handbrause, Farbe entspr. Stilrichtung:

- neo.base: verchromt
- neo.sense: Matt-Schwarz
- neo.pure: verchromt

| Geflieste Brausewanne

Bodengleich gefliester Duschbereich mit Abdichtung, Gefälle und Ablaufrinne mit Edelstahl-Abdeckung. Showerpipe mit Thermostat-Brausebatterie sowie Kopf- und Handbrause, Farbe Chrom oder Matt-Schwarz entspr. Stilrichtung:

- neo.base: verchromt
- neo.sense: Matt-Schwarz
- neo.pure: verchromt

Duschabtrennung durch beidseitig gefliesten Wandsporn (Höhe ca. 1,20 m) mit aufgesetzter Echtglasscheibe (ohne Duschtür).

- Option EG-WC mit Dusche: Duschkabine mit Duschtür.

| Toilette

Wandhängendes, spülrandloses WC mit Softclose-Sitz und Deckel aus Kunststoff. Unterputz-Spülkasten mit Wasserspartaste. Toilettenpapierhalter.

| Spültisch- und Spülmaschinenanschluss (Kochen)

Kalt- und Warmwasser-Zuleitung sowie Abflusstutzen für den bauseitigen Anschluss von Spültisch (Tischmontage) und Geschirrspülmaschine. Die Zuleitungen erhalten die erforderlichen Absperr-Eckventile.

| Spültisch- und Waschmaschinenanschluss (EG-Technik)

Kaltwasser-Zuleitung mit Schlauchventil, Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter. Abflusstutzen mit Röhrensiphon und Unterputz-Absperrventil für den bauseitigen Anschluss der Waschmaschine.

- Option OG-HWR: zusätzlicher Waschmaschinenanschluss auch im OG.

| Gartenzapfstelle

Gartenzapfstelle mit Frostsicherung im Hauseingangsbereich nahe EG-Technik.

| 7.2 Leitungs-Installation

Die Kaltwasser-Zuleitung ist ab dem Hausanschluss in EG-Technik (bei optionaler Unterkellerung im UG) enthalten. Die Abfluss- und Kanalleitungen sind innerhalb des Hausgrunds enthalten. Warmwassererwärmung durch Speicher siehe Ziffer 6 „Heizungs-Installation“.

| Feinfilter, Druckminderer und Verteilerbatterie

Installationen im Anschluss an die Hauptwasseruhr: Wasserzähler-Absperrventil mit Rückflussverhinderer, rückspülbarer Wasserfeinfilter.

Verteilerbatterie mit allen erforderlichen Abgängen, Abstell- und Entleerungsventilen.

| Kaltwasser- und Warmwasserleitungen

Mehrschicht-Verbundrohre mit Aluminium-Innenkern und Wärmedämmung, in Wohnräumen unter Putz (Wände) bzw. innerhalb der Estrichdämmschicht (Boden) verlegt. Warmwasserversorgung durch Zirkulationsleitungen mit Umwälzpumpe, zeit- und temperaturgesteuert.

| Abflussleitungen

Hauptabflussleitungen innerhalb des Hauses aus Polypropylen-Rohr, Verbindungsleitungen und Kanal-Entlüftungsleitungen über Dach aus Hart-PVC.

| 8. ELEKTRO-INSTALLATION

Die Elektro-Installation beginnt ab Hauptschalter im Zählerschrank und wird nach den Vorschriften des VDE und des EVU ausgeführt.

| 8.1 Schalter und Steckdosen

Fabrikat Jung Serie „LS 990“, alpinweiß (neo.pure: Farbe Schwarz, bei dunkelgrauen Akzentwänden). Mit insgesamt - je nach Raumkonfiguration - ca. 16 Doppelsteckdosen und ca. 26 Einzelsteckdosen sowie ca. 33 Brennstellen (davon 3 Stück inkl. Leuchte). Genaue Anzahl, Lage und Art der Schaltungen/Steckdosen/Brennstellen innen und außen entsprechend Elektroplanung.

- Option Unterkellerung: Zusätzlich mit 6 Einzelsteckdosen an den Innenwänden sowie 3 Brennstellen inklusive Leuchten an der Decke.
- Option Smart Home: Erweiterung der Elektroinstallation durch Smart Home Komponenten, System JUNG.

Mit folgenden Funktionen: Licht (außer Sensorleuchten) schalten oder dimmen einschl. Gruppenschaltung (Lichtszenen), Raffstores (Jalousien)/Rollläden steuern, Jalousien/Rollläden und Licht miteinander kombiniert schalten (z.B. Anwesenheitssimulation o.Ä.). Alle Funktionen jeweils von zu Hause oder unterwegs via Smartphone oder Tablet (per App) und per Sprache (Amazon Alexa sowie Google Assistant) steuerbar. Unabhängig davon weiterhin manuelle Bedienung über Wandschalter möglich.

| 8.2 Medien- und Drehstromanschlüsse

Medienverkabelung CAT 7 mit jeweils einer Datenanschlussdose (2xRJ 45) in Wohnen und Galerie sowie jeweils einer Datenanschlussdose (1xRJ 45) in Essen und in EG-Technik (für Medienverteilung – bei optionaler Unterkellerung im UG). Eine Drehstromsteckdose (16A) in EG-Technik.

| 8.3 Türsprechanlage und Rauchmelder

Kombinierte Türsprech- und Türöffner-Anlage, bestehend aus Türstation mit Sprechmodul und Klingeldrucker an der Hauseingangstür, elektrischem Türöffner (Anschluss Motorschloss und Fingerprint). Zwei Hausstationen (jeweils im EG und OG) mit Freisprech-Haustelefon, Türöffnertaste und Elektronik-Gong.

Batteriebetriebene Stand-Alone Rauchmelder nach Erfordernis der Landesbauordnung.

| 8.4 Leitungs-Installation

| Zählerschrank mit Hauptverteilung, Verteilerkästen

Elektroleitungen ab Zählerschrank-Hauptschalter. Zählerschrank mit Zählertafeln, allen erforderlichen Abgängen, Hauptsicherungen, Sicherungsautomaten. FI-Schutzschalter, soweit erforderlich. Unterputzverteiler im OG-Bad.

| Elektroleitungen

Sämtliche Elektroleitungen als Mantelleitungen (doppelt isoliert). Im Dachraum und EG-Technik sichtbare Leitungsverlegung. Leitungen innerhalb der Betondecke und unter Estrich in Leerrohren.

| 8.5 PV-Anlage, Batteriespeicher, Ladestation (E-Auto)

Dachintegrierte Photovoltaikanlage mit Nennleistung ca. 18,2 kWp. Bestehend aus 40 Stück Glas/Glas-Module (full black) mit 25 Jahren Leistungsgarantie des Herstellers. Rahmenteile als Einlegesystem aus eloxiertem Aluminium, Farbe Schwarz, mit wasserführenden Trägerprofilen. Inklusive Netzwechselrichter, aller notwendigen Kleinteile, Zusatzkomponenten sowie Montage und Parametrierung. Inbetriebnahme und Anmeldung beim Energieversorger.

- Option Aufdach-PV-Anlage: Wie beschrieben, jedoch als Aufdachanlage auf einer Dachhälfte mit Nennleistung ca. 9,1 kWp bestehend aus 20 Modulen. Einlegesystem auf Modulstützen montiert, darunter Ziegeleindeckung gemäß Ziff. 5.2.
- Option Batteriespeicher: Wie beschrieben, jedoch mit Hybridwechselrichter und Batteriespeicher mit ca. 8 kWh nutzbarer Kapazität.
- Option Ladestation (E-Auto): Wetterfeste Wallbox 1,4-22kW mit Typ2 Buchse.

| 9. VERPUTZ (WÄNDE)

| 9.1 Außenputz

Mehrlagiger, mineralischer Außenputz, bestehend aus ca. 15 mm Grundputz (Kalkzement-Leichtputz), vollflächige Gewebespachtelung und ca. 3 mm durchgefärbtem, gescheibtem Strukturputz mit weißem oder farbigem 2-fachen Anstrich (Mineralfarbe entspr. Stilrichtung).

- neo.base: Weiß
- neo.sense: helles Sandgrau
- neo.pure: Grau

Farbig abgesetzte Putzfelder zwischen den Fenstern im EG und OG mit feinerer Struktur entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Anthrazitgrau
- neo.sense: Sandgrau
- neo.pure: Dunkelgrau

Im EG zusätzliches Putzfeld (Außenecke) entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Anthrazitgrau
- neo.sense: Sandgrau, in Besenstrich-Optik horizontal
- neo.pure: ohne

Mit Spritzwasserschutz (Beschichtung des Strukturputzes) bis 5 cm über Fertigfußbodenhöhe EG.

| 9.2 Innenputz

Alle Mauerwerkswände im EG und OG erhalten mineralischen Innenputz (Gipsputz) in Oberflächenqualität Q2, 10–15 mm dick, geglättet. Alle Betonwände und Trockenbauwände im EG und OG erhalten eine Fugenspachtelung der Oberflächenqualität Q2.

- Option Vliesfaser: alle Innenräume im EG und OG (außer EG-Technik) erhalten die Oberflächenqualität Q3.
- Option Unterkellerung: Beton-Wandbereiche beidseitig der Treppe mit Fugenspachtelung (Q2), restliche Wandbereiche roh.

| 10. ESTRICH

| Im Erd- und Obergeschoss

Schwimmender Estrich im EG 125 mm und im OG 105 mm dick. Bestehend aus 20-40 mm Hartschaum-Estrichdämmplatten, 20 mm Trittschalldämmplatten und 65 mm Anhydrit-Heiz-Estrich.

- Option Unterkellerung: Schwimmender Estrich, ca. 60 mm dick. Bestehend aus 15 mm Trittschalldämmplatten und 45 mm Anhydrit-Estrich. Darunter Feuchtigkeitsisolierung durch Polyethylen-Folie, 0,2 mm dick.

| 11. FENSTER

| 11.1 Fenster und Fenstertüren

Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung ($u = 0,5-0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$). In Schlaf- und Kinderzimmern Schallschutzklasse III (36 dB) bezogen auf das Glas. Bei Fenster EG-WC und Fenstertür EG-Technik Satinato-Verglasung.

Innen, Farbe Weiß. Außen, Rahmenfarbe entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Anthrazitgrau (RAL 7016)
- neo.sense: Lärche
- neo.pure: DB 703

Fensterbeschläge mit Fehlbedienungssperre, Sicherheitsbeschläge (RC2-N, ohne abschließbare Sicherheitsolive) mit Griffen in Edelstahl. Mit Fensterfalzlüftung.

| 11.2 Fensterbänke

Innenfensterbänke verputzt und gestrichen. Bei gefliesten Wänden mit der entspr. Wandfliese belegt. Bodentiefe Fenster ohne Innenfensterbänke.

Außenfensterbänke Aluminium. Farbe entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Anthrazitgrau (RAL 7016)
- neo.sense: warmes Grau
- neo.pure: DB 703

| 11.3 Hebe-Schiebe-Tür

Als Kunststofffenster wie Ziff. 11.1 mit flacher Bodenschwelle. Griff Aluminium, eloxiert.

11.4 Eckfenster Aluminium-Holz

Alu-Holz-Fenster, außen Alu-Rahmen pulverbeschichtet, innen Holz. Mit 3-fach-Isolierverglasung ($u = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$), Festverglasung mit Glas- auf Glasecke.

- neo.base: Außen Anthrazitgrau (RAL 7016), Innen Holz Eiche, geölte Optik
- neo.sense: Außen warmes Grau, Innen Holz Eiche, geölte Optik
- neo.pure: Außen DB 703, Innen Holz Kiefer, dunkelgrau lackiert

Bei verschiedenen Kombinationen der Stilrichtungen Innen und Außen gelten die entsprechenden Beschreibungen kombiniert.

Auf Sitzhöhe fest montierte Sitzplatte mit Sitztiefe im Eckfenster anstelle von Innenfensterbank. Farbe der Sitzplatte wie Innenfensterrahmen entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Holz Eiche, geölte Optik
- neo.sense: Holz Eiche, geölte Optik
- neo.pure: Holz Kiefer, dunkelgrau lackiert

Die Fensterabmessungen ergeben sich aus dem Grundrissplan, wobei das obenstehende Maß die Fensterbreite und das untenstehende Maß die Fensterhöhe angibt (jeweils Rohbaumaß). Die Ansichten zeigen die Fensterteilungen. Fenster und Fenstertüren haben grundsätzlich Dreh-Kipp-Beschlag. Bei 2-flügeligen Fenstern und Fenstertüren, hat 1 Flügel Dreh-Kipp-Beschlag und 1 Flügel Dreh-Beschlag. Festverglaste Fensterelemente erhalten in den Ansichtsplänen den Planeintrag „F“.

11.5 Raffstores (Jalousien) und Rollläden

Im gesamten EG (ohne EG-Technik, WC) und in OG-Galerie elektrische Außen-Raffstores, Farbe Weißaluminium, mit Seilführung.

Im gesamten OG (außer Galerie) elektrische Kunststoff-Rollläden, Farbe Grau. Verputzte Rollladenkästen mit Innenrevision.

- Option Unterkellerung: Kunststoff-Mehrzweckfenster mit Wärmedämmverglasung ($u = 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, weiß. Mit gedämmter Kunststoff-Umfassungszarge. Ohne Rollladen, ohne Fensterbank. Kunststoff-Lichtschacht mit Gitterrost, Maschenweite 30/10, verzinkt, sowie Diebstahlsicherung.

| 12. HAUSEINGANG, TÜREN

| 12.1 Hauseingangsanlage

| Haustür

Raumhohe Holz-Haustür mit Seitenteil.

Mit Aushebelschutz, 3-teiligen Bändern und Mehrfachverriegelung. Schließanlage mit Sicherheitszylinder und Aufbohrschutz, 5 Schlüssel.

Motorschloss mit Fingerprint im Türblatt.

Stilrichtung entspr. gewählter Außen- und Innen-Stilrichtung:

- neo.base: Außen und Innen Eiche astig gebürstet, Rahmen Anthrazitgrau, Außen Edelstahl-Griffstange (ca. 150 cm), Innendrücker in Edelstahl
- neo.sense: Außen und Innen Eiche astig gebürstet, Rahmen Schwarz, Außen Griffstange schwarz (ca. 150 cm), Innendrücker schwarz
- neo.pure: Außen und Innen lackiert, Farbe dunkles Grau, Rahmen entspr. Türfarbe, Außen Edelstahl-Griffstange (ca. 150 cm), Innendrücker in Edelstahl

Bei verschiedenen Kombinationen Innen und Außen gelten die entsprechenden Beschreibungen kombiniert. Rahmenfarbe Innen und Außen immer gleich wie Außenstil.

| Briefkasten, Hausnummer

Im Mauerwerk eingebauter Briefkasten. Vorderfront farbig einbrennlackiert.

Farbe entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Anthrazitgrau (RAL 7016)
- neo.sense: Schwarz
- neo.pure: DB 703

Hausnummer Edelstahl. Türsprechanlage siehe Abschnitt „Elektro-Installation“, gemäß Ziff. 8.3.

| 12.2 Innentüren

Türblatt und Türrahmen in weiß mit 3-teiligen Bändern. Edelstahl-Drückergarnituren mit Rundrosetten, bei Bad und WC mit WC-Schloss.

Höhen: 223 cm

- neo.pure: im EG-WC Tür (Türblatt und Türrahmen), Farbe Schwarzgrau
- neo.sense: im EG Drückergarnitur und Bänder der WC-Tür, Farbe Matt-Schwarz

| 13. RAUM AUSSTATTUNG: BÖDEN, WÄNDE, DECKEN

| 13.1 Räume EG und OG (außer Bäder, WC und EG-Technik)

| Boden

Vinyl-Designbelag, verklebt verlegt – nach Mustervorlage:

- neo.base: Holzoptik Eiche (Landhausdiele)
- neo.sense: Holzoptik Eiche (EG Fischgrät, OG Landhausdiele)
- neo.pure: Betonoptik hellgrau (in Fliesenformat)

1. Option Parkett: Mehrschichtparkett mit Echtholznutzschicht, verklebt verlegt – nach Mustervorlage.

- neo.base: Eiche geölt, Landhausdiele (rustikale Sortierung)
- neo.sense: Eiche geölt, Kurzstab-Verlegung (EG Fischgrät, OG Schiffsboden)
- neo.pure: Eiche geölt sägerau, Hochkantlamelle (in Industrieparkett-Optik)

2. Option Fliese EG: Feinsteinzeug kalibriert, grau verfugt, Format ca. 60 x 60 cm – nach Mustervorlage.

- neo.base: Hellgrau
- neo.sense: Sandfarben
- neo.pure: Hellgrau Betonoptik

Jeweils mit weißem Sockel (außer für Diele neo.pure, Farbe Dunkelgrau) aus Holz oder Holzwerkstoff.

| Wand im Erd- und Obergeschoss

Raufasertapete mittel mit Anstrich, weiß. Definierte Akzentwände mit farbigem Anstrich entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Wohnen/Essen, OG-Bad: Farbe Blau-Grün
- neo.sense: Diele, Wohnen/Essen, OG-Bad: Farbe Sand
- neo.pure: Diele, EG-WC in Farbe Dunkelgrau, EG-Wohnen/Essen und OG-Bad: Farbe Hellgrau
- Option Vliesfaser: glatte Vliesfasertapete mit Anstrich, weiß oder entspr. Akzentfarbe.

| Decke im Erd- und Obergeschoss

Raufasertapete mittel mit Anstrich, weiß oder Akzentfarbe (Farben wie oben)

- Option Vliesfaser: glatte Vliesfasertapete mit Anstrich, weiß oder entspr. Akzentfarbe.

| 13.2 Bad, WC

| Boden

Feinsteinzeug kalibriert, grau verfugt - nach Mustervorlage und entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Hellgrau, Format ca. 30x60 cm, im EG-WC Format 60x120 cm
- neo.sense: Sandfarben, Format ca. 60x60 cm, im EG-WC Format 60x120 cm
- neo.pure: Hellgrau Steinoptik, Format ca. 60x60 cm, im EG-WC Format 60x120 cm

Fliesen oder Holzsockel an nicht gefliesten Wänden je nach Stilrichtung.

| Wand

Einfliesung in Wandbereichen mit Sanitärobjekten ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich raumhoch. Geflieste Vormauerungen und Abmauerungen (Badewanne) entsprechend Plan. Mit Keramikfliesen oder Feinsteinzeug, kalibriert, grau verfugt - nach Mustervorlage und entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Weiß, Format ca. 40x120 cm, für Badewanne Hellgrau, Format ca. 30x60 cm
- neo.sense: Sandfarben, Format ca. 60x60 cm, im EG-WC Format 60x120 cm
- neo.pure: Hellgrau Steinoptik, Format ca. 60x60 cm, im EG-WC Format 60x120 cm

Nicht eingeflieste Wandflächen und Decken gemäß Ziff. 13.1.

| 13.3 EG-Technik

| Boden

Fliesen im Format 30x30 cm, grau und grau verfugt – nach Mustervorlage.

| Wand und Decke

Lösemittelfreier Dispersionsanstrich, weiß.

- Option Unterkellerung: EG-Technik entsprechend Ziff. 13.3.
Boden, Wände und Decke im UG-Technikraum und UG-Abstellraum jeweils roh, ohne Verputz/Verspachtelung/Anstrich. Wandflächen innerhalb des Treppenbereichs jedoch mit Raufasertapete mittel (bzw. bei Option Vliesfaser mit glatter Vliesfasertapete) mit Anstrich.

| 13.4 Dachraum

| Boden

Wärmedämmung, 200 mm ($u = 0,17 \text{ W/m}^2\text{K}$), ohne Belag.

- Option Effizienzhaus 40: Wärmedämmung, 320 mm ($u = 0,07 \text{ W/m}^2\text{K}$), ohne Belag.

| **Wand**

Rohmauerwerk mit zwei Lüftungshülsen.

| **Dachschräge**

Ohne Wärmedämmung und ohne Verkleidung.

| **14. TREPPEN**

14.1 Wandfreie Zweiholmtreppe

Stahl-Zweiholmtreppe mit Tritt- und Stellstufen in Eiche (geschlossen) sowie Stahlhandlauf. Absturzsicherung OG-Galerie durch geschlossene Brüstung in Trockenbau.

Stahlteile Treppe und Handlauf lackiert entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Weiß
- neo.sense: Schwarz
- neo.pure: Dunkelgrau
- Option Unterkellerung: Treppe wie Ziff. 14.1, jedoch ausschließlich mit Buche-Trittstufen (ohne Stellstufen).

14.2 Einschubtreppe

Auszugtreppe zum Dachraum als dreiteilige Holztreppe, Lukenmaß 140 x 70 cm, Wärmedämmte Abdeckklappe mit Feder-Gewichtsausgleich. Im Dachraum Schutzgeländer aus Holz.

| 15. CARPORT UND TERRASSENÜBERDACHUNG

| 15.1 Carport mit Geräteraum

Die Abmessungen und Lage des Carports ergeben sich aus dem Grundrissplan. Die Carporthöhe innen beträgt ca. 2,44 m (Fertigraumhöhe), Beton-Streifenfundamente, frostfrei gegründet.

Wände mit Unterkonstruktion aus Holz, verkleidet mit Fassadenplatten. Deckenkonstruktion aus sichtbaren Holzplatten. Integrierter Geräteraum (ca. 2 m tief) mit einer Schiebetür innen und einer Drehtür zum Garten jeweils abschließbar (gleichschließend mit Haustür).

Verkleidung der Türen wie Außenwände, Farbe entspr. Stilrichtung:

- neo.base: Grau
- neo.sense: warmes Grau
- neo.pure: Grau

| Humusabhebung, Erdaushub und Kanalleitungen

Es gilt analog der Leistungsumfang des Wohnhauses. Ein evtl. erforderlicher Erdaushub im Bereich der Zufahrt ist nicht enthalten.

| Flachdach

Abdichtung mit Dichtungsbahn. Darauf ca. 8 cm Pflanzsubstrat. Flachdach-Abschluss durch Attika mit Blech, Farbe Schwarz. Die Abdichtung wird abweichend von der Flachdachrichtlinie ohne Gefälle ausgeführt.

| Elektro-Installation

2 Sensorleuchten, 1 Einzelsteckdose

| 15.2 Terrassenüberdachung

Analog zu Carport, jedoch ohne Seitenwände, ohne Geräteraum und ohne Elektroinstallation.

I GRUNDSTÜCKSVORAUSSETZUNGEN

Mit der Entscheidung für das Neohaus, ist ganz klar, was das schlüsselfertige Haus kostet. Eine gewisse Unbekannte kann von der Kostenseite dennoch bleiben: das Grundstück.

Durch die Bodenbeschaffenheit (wie Fels, ungenügende Tragfähigkeit, Grundwasser), das Grundstücksgefälle (Hanglage), eine Stromleitung oder Straßenbeleuchtung im Schwenkbereich des Krans, die Höhe des Ortskanals, die Rückstauenebene, die fehlende Zufahrtsmöglichkeit (Baustraße) oder durch beengte Platzverhältnisse (erschwerte Baustelleneinrichtung und Baustellenbeschickung) können Mehrkosten entstehen. Auch können sich Mehraufwendungen durch eine erforderliche Straßensperrung, eine Straßensicherung, durch die Beschädigung von Randsteinen oder die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ergeben.

Natürlich kann Neohaus derartige Probleme fachgerecht lösen. Doch kann der Festpreis diese besonderen Grundstücksbedingungen und Erfordernisse nicht enthalten. Vielmehr geht er von folgenden „normalen“ Grundstücksvoraussetzungen aus:

1. Erschlossenes und gerodetes, freies Baugrundstück mit Zufahrtsmöglichkeit und ausreichender Lager- und Abstellfläche:

Hierbei wird von einer befestigten Zufahrt für Lastzüge mit 10 t Achslast unmittelbar zur Baustelle sowie von ausreichender, geeigneter Lager- und Aufstellfläche für Baustoffe, Kran, Baumaschinen und Baucontainer ausgegangen. Ausreichender Schwenkbereich und Aufstellmöglichkeit des Baukrans ohne Kranstandplatte/Kranfundamente oder Baustraße. Wasser- und Stromanschluss in einer Entfernung von max. 30 m (ohne Straßenüberquerung) werden vorausgesetzt.

2. Tragfähiger, normaler Boden:

Dies bedeutet, dass die zulässige Sohlnormalspannung nicht unter 150 kN/m^2 liegt und der Boden ein Bettungsmodul von mindestens 5000 kN/m^3 hat. Es sich zudem nicht um einen schwer lösbaaren oder felsigen Boden (Bodenklasse 5-7) handelt. Der Bemessungswasserstand für Grundwasser liegt mindesten 1 m unterhalb der Bodenplatte und Sickerwasser kann sich nicht höher als bis 15 cm unterhalb des EG-Rohfußbodens aufstauen.

3. Höhenstellung von Haus, Carport und Terrassenüberdachung:

Es wird vorausgesetzt, dass der tragfähige Boden nicht tiefer als 80 cm unter EG-Rohfußboden liegt. Das Fehlen dieser Voraussetzung erfordert zusätzliche Gründungs-, Verfüllungs- und Bewehrungsmaßnahmen.

4. Grundstücksgefälle (Hanglage):

Es wird davon ausgegangen, dass das vorhandene bzw. neue Gelände an keiner Stelle höher liegt als der EG-Fertigfußboden und nicht tiefer als die Unterkante Bodenplatte. Hinsichtlich der Baustellenbeschickung wird vorausgesetzt, dass der Höhenunterschied von Zufahrtsebene und Erdgeschossfußboden maximal 1 m beträgt.

5. Entwässerung:

Es wird von einer ausreichenden Anschlusshöhe an den Ortskanal ausgegangen und, dass im EG keine Sanitärabläufe unter der Rückstauenebene (Straßenoberfläche an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung) liegen.

Das Fehlen dieser Voraussetzungen kann einen Rückstauverschluss, einen elektrischen Rückstauautomaten, eine Fäkalienhebeanlage oder Entwässerungspumpe und zusätzliche Kanalleitungen erforderlich machen.

6. Grenzbebauung:

Bei einer Grenzbebauung wird vorausgesetzt, dass keine zusätzlichen Gründungsmaßnahmen (bei unterschiedlicher Fundamenthöhe) und keine Zusatzaufwendungen für Dach- und Wandanschlussarbeiten anfallen.

7. Sicherungsmaßnahmen:

Es wird vorausgesetzt, dass keine Sicherungsmaßnahmen für Straße, Gehweg, Nachbarbauwerke etc. erforderlich werden. Für Beweissicherung und Schäden am Nachbargrundstück hinsichtlich Gebäude, Bepflanzung, Einzäunung etc. hat die Bauherrschaft aufzukommen.

8. Schutzmaßnahmen gegen Außenlärm:

Bei erhöhtem Außenlärmpegel (ab Lärmpegelbereich III) sind evtl. Zusatzmaßnahmen wie Schallschutzfenster etc. erforderlich.

9. Zusatzmaßnahmen für Gewässerschutz:

Es wird vorausgesetzt, dass keine besonderen Maßnahmen für Gewässerschutz, wie spezielle Abwasserleitungen, Wasserhaltung etc. erforderlich werden.

10. Wärmepumpe:

Es wird vorausgesetzt, dass die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken gemäß Immissionsschutzgesetz eingehalten werden.

11. Erdbebenzone, Schnee- und Windlast:

Ausgegangen wird von einem Baugrundstück bis Erdbebenzone 1. Die Statik kann auf Gebiete bis max. Erdbebenzone 2 angepasst werden. Zudem wird die Schneelastzone 2 und die Windlastzone 1 zu Grunde gelegt.

Diese Grundstücksvoraussetzungen gelten in entsprechender Anwendung auch für den Carport mit Geräteraum und die Terrassenüberdachung.

I NICHT IM FESTPREIS ENTHALTENE GRUNDSTÜCKSKOSTEN, BAUNEKEN- KOSTEN UND AUSSENANLAGEN

Der Festpreis enthält – in Verbindung mit den Entwurfszeichnungen – alle Leistungen, die in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Nicht enthalten sind vor allem die Grundstückskosten sowie Aufwendungen, die den Baunebenkosten und Außenanlagen zugerechnet werden:

1. Grundstücks- und Erschließungskosten.
2. Evtl. Abbruchkosten mit Abfuhr bei vorhandenem Altbau einschl. Abklemmen von Versorgungsleitungen und evtl. zusätzlichen Gründungsmaßnahmen.
3. Baunebenkosten.
 - 3.1 Kosten der Versorgungsanschlüsse: Strom- und Wasserzuleitung, ggf. Fernwärmeezuleitung, TV-, Telefon- und Datenanschlüsse inklusive Antragstellung.
 - 3.2 Kosten für Erdabfuhr und Deponiegebühren. Evtl. zusätzlicher Erdaushub.
 - 3.3 Kosten für Abwasserkanal und außenliegenden Kontrollschacht, einschl. evtl. Rückstausicherungsmaßnahmen und evtl. notwendige Zisterne.
 - 3.4 Gebühren des Vermessers (Geländeschritte, amtliche Lagepläne, Absteckung des Baukörpers und Einschneiden des Schnurgerüsts mit Höhenangabe).
 - 3.5 Behördliche Gebühren für Kenntnissgabeverfahren oder Baugenehmigung, spätere Gebäudeaufnahme.
 - 3.6 Kosten der Baubeheizung einschließlich Estrich-Aufheizung ab Stromzählereinbau.
 - 3.7 Eventuelle zusätzliche Versicherungen die über die Versicherungsleistung auf Seite 4 (Allgemeines) hinaus gehen. Kosten für geologisches Baugrundgutachten, evtl. sonstige Gutachterkosten (Brandschutz, Schallschutz o.Ä.). Evtl. Finanzierungskosten.
 - 3.8 Zusatzkosten infolge abweichender Grundstücksvoraussetzungen (siehe Seite 23–25).
4. Kosten der Außenanlagen (wie Hauszugang, Gartenstufen, Carportboden und -einfahrt mit Entwässerungsrinne, Pkw-Stellplätze, Müllplatz, Terrasse/Freisitz, Stützmauern, Palisaden, Grob- und Feinplanie, Bepflanzung etc.).

Selbstverständlich können auf Wunsch die Arbeiten für Abwasserkanal, Erdabfuhr, Abbrucharbeiten etc. von Neohaus gegen entsprechende Vergütung ausgeführt werden.

I GÜNSTIGE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS NEOHAUS

Keine Vorauszahlungen. Zahlungsraten nach Baufortschritt.

Erste Zahlungsrate erst nach komplettem Rohbau einschl. Dacheindeckung und Fenstermontage ohne Zwischenzahlung.

Fertigstellung des Rohbaus, Dacheindeckung und Einbau der Fenster 45 %

Fertigstellung der Heizungsinstallation, der Sanitärleitungen,
der Elektroleitungen, der Verputzarbeiten, des Estrichs,
Einbau der Raffstores, der Fliesen- und Malerarbeiten,
Bodenbeläge sowie Einbau der Treppe

45 %

nach Abnahme

10 %