WIR BERATEN SIE GERNE ÜBER DIE MÖGLICHKEITEN
ZUR REALISIERUNG IHRES TRAUMHAUSES

BREYER & SECK BAU
Massive Wohnträume

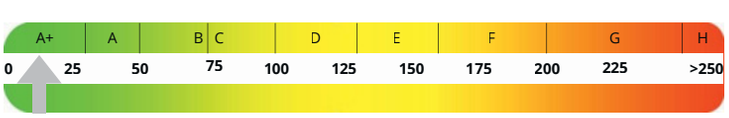
CrefoZert
Creditreform
Bonitätszertifikat
2026
Gültig bis:
9/2027
AUSGEZEICHNETE BONITÄT
Breyer & Seck Bau GmbH
Hamburg

BAUHERREN LEISTUNGSVERZEICHNIS

2026

Individuell geplante Mehrfamilienhäuser

Effizienzhaus mit
Endenergiebedarf A+



info@breyerundseckbau.de www.breyerundseckbau.de

BREYER & SECK BAU
Massive Wohnträume

Ihr individuelles Architektenhaus

Wir planen und bauen Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen

Inhaltsverzeichnis

1	Architekten- und Ingenieurleistungen	Seite 6
2	Erdarbeiten	Seite 7
3	Gründung	Seite 7
4	Mauerwerk und Geschossdecken	Seite 8
5	Zimmererarbeiten	Seite 10
6	Dachdecker- und Klempnerarbeiten	Seite 11
7	Gipswerkstoff und Dachdämmung	Seite 12
8	Balkone, Dachterrassen und Loggien	Seite 12
9	Elektroinstallation	Seite 13
10	Sanitärinstallation	Seite 15
11	Sanitärobjekte und Armaturen	Seite 15
12	Heizung	Seite 16
13	Fenster und Türen	Seite 17
14	Treppenhaus/Eingangsbereich	Seite 18
15	Estrichbelag	Seite 18
16	Fliesenarbeiten	Seite 18
17	Bodenbeläge	Seite 19
18	Maler- und Tapezierarbeiten	Seite 19
19	Aufzug	Seite 20
20	Tiefgarage	Seite 20
21	Wartung	Seite 20
22	Sonderwünsche	Seite 21
23	Versicherungen	Seite 21
24	Hausübergabe	Seite 22
25	Zusatzleistungen	Seite 22
26	Gebäudeenergiegesetz	Seite 23
27	Sonstiges	Seite 23

BREYER & SECK BAU
Massive Wohnträume

Wir bauen traditionell Stein auf Stein

Breyer & Seck Bau Häuser bestehen aus beständigen und hochwertigen Materialien; wir achten insbesondere auf die Verwendung und Verarbeitung natürlicher Baustoffe. So entsteht eine besonders solide und massive Bausubstanz, die für dauerhaften Wohnkomfort und zukunftssichere Werterhaltung steht. Gemeinsam mit Ihnen planen und realisieren wir individuelle „Massive Wohnträume“.

Ihr Bauvorhaben in sicheren Händen

Unsere erfahrenen Diplom-Ingenieure und Bachelors begleiten Sie während der gesamten Bauphase und stehen Ihnen vertrauensvoll zur Seite. Jeder Bauleiter betreut eine limitierte Anzahl von Bauvorhaben und kann sich somit intensiv Ihren Anliegen und Fragen widmen.

Energie und Umwelt

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und durch den Einbau neuester Technologien erreichen unsere Häuser grundsätzlich mindestens den Effizienzhaus-55-Standard.
Auf Wunsch führen wir Ihr Breyer & Seck Bau Haus auch in einer anderen Effizienzhaus-Klasse aus.
Wir informieren Sie gerne über die zusätzlich benötigten Maßnahmen, die für Ihr Haus individuell berechnet werden. Eventuelle Mehrleistungen sind nicht im Preis enthalten.

Individualität

Erfahrene Architekten, Bauingenieure und Bachelors planen und verwirklichen mit Ihnen Ihr Wunschhaus. Unser Maßstab sind Ihre Ansprüche und Vorstellungen. Die in unseren Prospekten vorgestellten Häuser sind Planungsvorschläge und können je nach Grundstücksgröße und Bauvorschriften Ihren Ideen und Bedürfnissen entsprechend umgesetzt oder individuell geplant werden.

Wünschen Sie ein Planungsgespräch zur Realisierung Ihres individuellen Bauvorhabens, haben Sie Fragen zur Leistungsbeschreibung oder den Baunebenkosten?

Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Termin mit einem unserer Breyer & Seck Bau Berater/Beraterinnen. Dieser/diese wird Ihnen alle Fragen ausführlich beantworten und eine individuelle Planung nach Ihren Wünschen und in Anpassung an Ihr Grundstück erstellen lassen.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Träume brauchen Sicherheit

Überzeugen Sie sich von der Qualität der Breyer & Seck Bau Häuser. Die meisten unserer gebauten Häuser können kurz vor der Hausübergabe bei einer Hausbesichtigung besucht werden. Auch nach erfolgter Übergabe sind Besichtigungen auf Anfrage möglich. Wir pflegen ein sehr vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Bauherren.

Bauzeitgarantie

Vertraglich sichern wir Ihnen einen Baubeginn spätestens 3 Monate nach Vorlage der Baugenehmigung zu. Wir möchten Ihnen Ihr neues Zuhause so schnell wie möglich übergeben. Gleichzeitig sichern wir Ihnen die Erfüllung hoher Qualitätsansprüche zu. Wir planen den Bau Ihres Hauses sorgsam im Voraus, um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten. Die erforderliche Bauzeit wird Ihnen vertraglich garantiert. So können Sie beruhigt planen und haben die Kosten stets im Überblick.

Festpreisgarantie

Von uns genannte Preise sind von Beginn an Festpreise und Sie zahlen Ihr Bauvorhaben nur nach Baufortschritt. Sie erhalten von uns eine Festpreisgarantie für 6 Monate und darüber hinaus bis zum Ende der Bauzeit Ihres Hauses. Die Festpreisgarantie wird Ihnen in Ihrem Hausbauvertrag nochmals explizit zugesichert. Wir erstellen Ihnen gern eine unverbindliche Baunebenkostenschätzung.

Creditreform

Sind Sie ein sicherheitsbewusster Mensch?
Dann sind wir genau der richtige Partner für Ihr Bauvorhaben.
Unsere Bonität wurde von der Creditreform zum 16. Mal in Folge mit “ausgezeichnet” bewertet.

Im aktuellen Creditreform-Auszug bescheinigt uns der unabhängige Prüfer der Creditreform einen ausgezeichneten Bonitätsindex von 129.

Wir wissen, dass neben dem Wunsch unserer Kunden, ein qualitativ hochwertiges Haus bauen zu lassen, das Gefühl der finanziellen Sicherheit wichtig ist.
Die Bewertung durch die Creditreform über die vergangenen Jahre zeigt zusätzlich die Stabilität und konstant positive Entwicklung unseres Unternehmens.

Überwachung durch die Dekra

Ihr Bauvorhaben wird durch einen Sachverständigen der Dekra zu vereinbarten Prüfterminen begutachtet. Es wird somit ein weiterer Aspekt für die Qualität Ihres Bauvorhabens geschaffen.

Bei Häusern ohne Keller findet ein Termin nach Fertigstellung der Rohinstallation statt, bei dem alle Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen, soweit einsehbar, überprüft werden. Der Prüftermin beinhaltet eine stichprobenartige, zerlegungs- und zerstörungsfreie Sichtprüfung der Ausführung der Gewerke auf die Übereinstimmung mit den geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik.
Ein weiterer Termin kurz vor der Hausübergabe soll sicherstellen, dass alle vertraglich geschuldeten Leistungen erbracht sind bzw. Restarbeiten bis zur Hausübergabe schriftlich fixiert werden.

Bei Häusern mit Keller ist ein weiterer Prüftermin nach der Kellerabdichtung vorgesehen. Bei bestätigter Mängelfreiheit wird durch die DEKRA eine Prüfbescheinigung ausgestellt. Durch Zubuchung des Bauherrn von weiteren Prüfterminen kann die Prüfbescheinigung auf ein DEKRA Zertifikat mit Siegel erweitert werden.

1 Architekten- und Ingenieurleistungen

Planung

Auf Grundlage der mit Ihnen abgestimmten Planungsskizzen und Vertragsunterlagen erstellen unsere Architekten die zur Beantragung des Bauvorhabens notwendigen Bauantragsunterlagen einschließlich der statischen Berechnungen nach gültigem Länderrecht. Weiterhin gehört zum Breyer & Seck Bau Qualitätsmanagement die Erstellung eines Ihrem Bauvorhaben zugehörigen Energieausweises.

Rechtzeitig vor Bauantragsstellung bitten wir um die Aushändigung der notwendigen Unterlagen wie Flurkarte etc., bei deren Beschaffung wir Ihnen selbstverständlich behilflich sind. Eventuell erforderliche Bauvoranfragen können für Sie ausgearbeitet und bei den zuständigen Bauämtern eingereicht werden.

Blower-Door-Test

Die Qualität der Gebäudehülle Ihres Hauses wird über einen Blower-Door-Test nachgewiesen.
Sie erhalten darüber ein Zertifikat und das Protokoll der Dichtigkeitsprüfung.

Baudurchsprache

Nach Einreichung der Bauantragsunterlagen lernen Sie Ihren Bauleiter bei einem Bauvorbereitungsgespräch persönlich kennen. Nachdem Sie mit ihm alle wichtigen Details durchgearbeitet haben, erstellen wir den Bauplan für Ihr Breyer & Seck Bau Haus.

Bauleitung

Unser Bauleiter-Team besteht aus erfahrenen Bauingenieuren und Bachelors. Die ausgeführten Leistungen werden in qualitativer und terminlicher Hinsicht nach den anerkannten Regeln der Bautechnik und baurechtlichen Vorschriften überwacht.
Für Fragen und Wünsche steht Ihnen Ihr persönlicher Bauleiter auch außerhalb der Baustellenbesuche zur Verfügung.

Baustelleneinrichtung

Für die Leistungen, die die Firma Breyer & Seck Bau zu erbringen hat, stellen wir sämtliche Maschinen, Werkzeuge und Gerüste, die für die Erstellung des Hauses notwendig sind. Auf der Baustelle steht den Handwerkern ein Bau-WC zur Verfügung. Während der gesamten Bauzeit wird der Bauschutt fachgerecht von uns entsorgt.

Gebäudeabsteckung vor Baubeginn

Vor Beginn der Erdarbeiten findet eine Absteckung des Hauses auf dem Grundstück statt. Wir stellen die erforderlichen Schurgerüste, die der von Ihnen beauftragte Vermesser benötigt, um die Gebäudeachsen zu übertragen.

2 Erdarbeiten

Im Bereich der Baugrube wird der Mutterboden bis zu einer Tiefe von 50 cm abgetragen und separat für die bauseitige Wiederverwendung auf dem Grundstück gelagert. Der Baugrubenaushub bei Häusern mit Keller sowie erforderliche Fundamentgräben erfolgen bei den Bodenklassen 1, 3 und 4 nach DIN 18300.
Der Boden wird seitlich gelagert, die Arbeitsräume werden mit vorhandenem Boden verfüllt, sofern dieser hierfür geeignet ist.
Die Anfüllung bei Häusern mit Keller oder Teilkeller erfolgt bis zur Oberkante der Kellerwände.
Bei höher- oder tieferliegendem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet.

3 Gründung

3.1 Häuser auf Bodenplatte (ohne Kellergeschoss)

Bei Nichtunterkellerung wird die Bodenplatte bis zu 20 cm Stärke mit Frostschürze nach statischen Erfordernissen hergestellt.
Unter der Sohlplatte ist eine Kies- oder Sandschicht in einer Stärke d = 20 cm enthalten.

Die Sohlplatte mit den Fundamenten wird in Beton der erforderlichen Güteklasse nach statischen Erfordernissen erstellt. Es wird von mindestens 200 kN/m² zulässiger Bodenpressung und einer mittleren Steifeziffer ES 30 MN/m² ausgegangen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Die waagerechte Abdichtung wird nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Perimeterdämmung d = 12 cm mit der Wärmeleitzahl λ = 0,038 W/mK verlegt.

Für die Versorgungsleitungen wird eine Mehrsparteneinführung in die Bodenplatte eingebaut.
Diese endet hinter der Außenwand und dient zur Abdichtung der Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekom und Kabel.

3.2 Häuser mit Kellergeschoss

(alternativ zu Pos. 3.1)

Kellersohle

Die Sohlplatte wird in Beton der erforderlichen Güteklasse nach statischen Erfordernissen erstellt.
Es wird von mindestens 200 kN/m² zulässiger Bodenpressung und einer mittleren Steifeziffer ES 30 MN/m² ausgegangen. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Unterhalb der Sohlplatte wird eine Perimeterdämmung d = 12 cm mit der Wärmeleitzahl λ = 0,038 W/mK verlegt.

Kellerwände

Die lichte Rohbauhöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,25 m (bei Ausführung einer Tiefgarage ca. 2,50 m).
Die Kelleraußenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen in d = 30 – 36,5 cm nach den Bauzeichnungen hergestellt. Die Innenwände werden nach statischen Erfordernissen aus Kalksandstein in den Stärken 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm gemauert.

Die erdberührenden Flächen des Kelleraußenmauerwerks werden nach DIN 18533 W1-E als Schutz gegen Erdfeuchte, z. B. mit PCI BT 21 abgedichtet.
Die Treppenhauswände erhalten umlaufend eine 12 cm starke Perimeterdämmung mit der Wärmeleitzahl λ = 0,037 W/mK. Die Treppenhausinnenwände erhalten als mechanischen Schutz zusätzlich eine Fermacellplattenverkleidung.

Für die Versorgungsleitungen wird eine Mehrsparteneinführung in die Kelleraußenwand eingebaut.
Diese dient zur Abdichtung der Hausanschlussleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telekom und Kabel.
Der Fundamentansatz erhält eine Hohlkehle. Die waagerechte Abdichtung wird nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt.

Alle Kellerfenster („Aco“ oder gleichwertig) werden als weiße, einflügelige Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung Uw = 0,85 W/(m²K) in der Größe von ca. 100/65 cm als Dreh-Kipp-Fenster eingesetzt und erhalten weiße Lichtschächte mit verzinkten Gitterrosten und Aufhebelschutz.
Die Anordnung der Lichtschächte erfolgt auf dem Niveau Oberkante Kellerdecke.

Die Keller-Lichtschächte werden in den folgenden Maßen verbaut:
100 cm (Breite) x 130 cm (Höhe) x 40 cm (Tiefe). Zusätzlich erhalten die Gitterroste bei WU-Wannen eine Plexiglasabdeckung (außer im Tiefgaragenbereich).
Bei einer geplanten Tiefgarage erhält der Lichtschacht keine Fensterflügel, sondern Lüftungsgitter.

Kellergeschossdecke
Die Kellerdecke wird als Stahlbetondecke eingebaut. Es werden hierbei vorgefertigte Großtafelplatten mit unterseitigem Sichtbeton und örtlich eingebrachtem Beton der Güteklasse C20/25 XC1 einschließlich Bewehrung nach statischen Erfordernissen eingebaut. Die sichtbaren Stoßfugen werden geschlossen.

4 Mauerwerk und Geschossdecken

4.1 Innenwände und Decken

Geschossinnenwände
Die Geschossinnenwände werden in 11,5 cm, 17,5 cm oder 24 cm, je nach statischen Erfordernissen, aus Kalksandstein hergestellt, um im Gebäude einen besseren Schallschutz zu erreichen. Die Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,75 m.

Innenputz
Die innenliegenden Wandflächen des Erd-, Ober- bzw. Dachgeschosses und des Vorkellers werden mit einem Gipsputz der Qualitätsklasse Q2 versehen, sofern nicht andere Oberflächengestaltungen, wie z. B. Fliesenflächen, vorgesehen sind. Laibungen erhalten, soweit erforderlich, Eckschutzschienen. Für Bäder und WCs wird „Aqua-Protect“-Putz (wasserabweisend) verwendet.

Bei bestimmten Lichtverhältnissen besteht die Möglichkeit, dass unter Streiflicht sichtbare Unebenheiten erkennbar werden, insbesondere wenn im Wand- oder nahen Deckenbereich Strahler installiert werden.
Auch bei Streiflicht, welches durch Fenster auf die Wände trifft, können solche Unebenheiten vorkommen.
Diese Abzeichnungen stellen keinen Mangel dar.

Geschossdecken
Erd- und evtl. Obergeschossdecken in Stahlbeton werden nach den statischen Erfordernissen hergestellt. Die Decke über dem Dach-/Staffelgeschoss ist eine Holzbalkendecke. Es wird Konstruktionsvollholz (KVH) gemäß Statik verwendet.

Bei Flachdächern kommt eine Betondecke zur Ausführung. Die Deckenunterseiten der Wohnungen werden im Bereich der Stöße gespachtelt.

4.2 Verblendmauerwerk

Die Außenwände, inklusive eventuell vorhandenem Giebelmauerwerk, werden, wie im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 47 cm wie folgt ausgeführt:

- 17,5 cm Hintermauerwerk als Kalksandstein
- 16 cm Kerndämmung, Wärmeleitzahl λ = 0,032 W/mK
- 1–2 cm Fingerfuge
- ca. 11,5 cm Verblendmauerwerk gemäß Musterausstellung

Der kalkulierte Verblenderpreis beträgt bis 1.000,– €/je 1.000 Steine im Format NF, Ausführung im Wilden Verband. Die Verblendfassade wird nachträglich mit Fugenmörtel der Hersteller SAKRET oder quick-mix gefugt. Hier stehen mehrere Farbtöne ohne Mehrpreis zur Auswahl.

Sockel

Der Sockel wird ab Unterkante Kellerdecke oder Fundamentplatte (EG) in Verblendstein bis zu einer Höhe von h = 40 cm ausgeführt. Am Sockelpunkt wird eine Z-Folie angebracht.

Außenfensterbänke

An sämtlichen Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben und Kellerfenstern werden als Abdeckung des Mauerwerks Rollschichten eingebaut. Die Fuge zwischen der Rollschicht und dem Fenster wird elastisch versiegelt.

Vor bodentiefen Fenstern, die zu Dachterrassen und Balkonen führen, werden keine Außenfensterbänke eingebaut. Dadurch kann der Bodenbelag mit Entwässerungsrinne bis an die Fenster herangeführt werden.

Fenster- und Türstürze

Oberhalb der Fenster- und Türstürze sind Grenadierschichten vorgesehen.

4.3 Wärmedämmverbundsystem

(alternativ zu Pos. 4.2)

Die Außenwände im Wärmedämmverbundsystem werden, wie im Vertrag festgelegt, in einer Gesamtstärke von ca. 35 cm wie folgt ausgeführt:

- 17,5 cm Hintermauerwerk als Kalksandstein
- 16 cm EPS-Vollwärmeschutz, Wärmeleitzahl λ = 0,032 W/mK
- Endputz als weiß strukturierter Fassadenputz mit 1,5–2 mm Körnung

Die Fassade wird zweifach mit einer weißen Silikonharzfarbe, die fungizid eingestellt ist, gestrichen, zum Beispiel mit Lotusan G von der Firma Sto oder gleichwertig. Durch diese Beschichtung bei einem Wärmedämmverbundsystem wird ein optimaler Schutz gegen Algen- und Pilzbefall erreicht.

Sockel

Der Sockel wird ab Unterkante Kellerdecke oder Fundamentplatte (EG) als Wärmedämmverbundsystem auf Bauherrenwunsch mit Sockelfarbe oder Buntsteinputz bis zu einer Höhe von ca. 40 cm ausgeführt.

Außenfensterbänke
An sämtlichen Fenstern, außer Dachflächen-, Gauben- und Kellerfenstern, werden als Abdeckung weiße antidröhnbeschichtete Aluminiumfensterbänke eingebaut. Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss erhalten ca. 20 cm tiefe Granitfensterbänke in Padang dark gemäß Musterausstellung.

Gerne informieren wir Sie über weitere Möglichkeiten individueller Fassadengestaltung und Wandaufbauten.

5 Zimmererarbeiten

Die oberste Geschossdecke wird als Holzkonstruktion erstellt. Bei Einbau von Rollläden im Dachgeschoss ist eine Geschosserhöhung um 12,5 cm erforderlich. Es wird Konstruktionsvollholz (KVH) gemäß Statik, Schnittklasse A, Holzschutz nach DIN 68800 für die Errichtung des Dachstuhls inkl. der Berücksichtigung der Schneelastzone 2 und der Windlastzone 3 verwendet.

Traufgesimskasten (farblos oder weiß grundiert)
Die Traufgesimskästen werden, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, ausgeführt. Der Gesimskasten wird unterseitig mit Profilholz in nordischer Fichte ausgebildet. Die Stirnseite wird mit einer Windfeder aus Holz verkleidet.

Giebelgesimskasten (farblos oder weiß grundiert)
Die Giebelgesimskästen werden, wie in den Bauzeichnungen dargestellt, ausgeführt. Der Gesimskasten wird unterseitig mit Profilholz in nordischer Fichte in weiß oder farblos grundiert verkleidet.
Die Stirnseite wird mit einer Windfeder aus Holz verkleidet.

Gauben
Die Gauben, z. B. Trapez-, Schleppdach- oder Satteldachgauben, werden gemäß Bauzeichnungen ausgeführt.

Folgende Verkleidungen der Außenwandflächen stehen hierbei zur Auswahl:

- vorbewittete Titan-Zinkblechverkleidung in Stehfalztechnik
- anthrazitfarbene Prefa- oder Anthrazinkverkleidung in Stehfalztechnik
- Riemchen gemäß Bauherrenleistungsverzeichnis Position 4.2
- Profilholzverkleidung

6 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

6.1 Dachneigung ab > 16 °

Die Dacheindeckung ab einer Neigung von mehr als 16° besteht aus „CREATON“ Tondachziegeln „PREMION NUANCE ENGOBEN“ – komplett durchgefärbte Flachdachziegel mit Hochbrandfaktor. Oberflächen und Farben stehen gemäß unseren Musterausstellungen zur Auswahl. Alternativ stehen auch weitere Dachpfannen zur Verfügung, z. B. Röben Flandern Plus oder Röben Monza Plus.
Als Unterspannbahn wird z. B. das Fabrikat BWK Difflex Thermo ND verwendet.

Oberhalb der Traufbleche werden Traufenlüftungskämme eingebaut. Diese bieten gleichzeitig einen Schutz vor Nagetieren und Vögeln.

Die First- und Gratziegel werden als Trockenfirst bzw. -grat verlegt. Die Unterkonstruktion der Dachfläche wird mit entsprechendem Unterdach und Konterlattung gemäß Herstellerangaben ausgeführt.
Der giebelseitige Abschluss des Daches erfolgt mit Ortgangziegeln. Der Schornsteinkopf, soweit vorhanden, wird mit Schindeln in anthrazit verkleidet.

Dachrinnen und Fallrohre

Es werden halbrunde, vorgehängte Dachrinnen aus vorbewittertem Titan-Zink oder in anthrazit (z. B. vom Hersteller Prefa) eingebaut. Die Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrains geführt. Als unterer Abschluss wird ein Standrohr mit Reinigungsklappe montiert.

Auf Anfrage sind auch Alternativen wie Kupferdachrinnen und -fallrohre möglich.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster, soweit geplant, werden in Kunststoff (innen weiß, außen anthrazit) entsprechend der Bauzeichnungen eingebaut. Als Fabrikat verwenden wir „VELUX ENERGIE PLUS“ als Schwingfenster mit einer 3-fach-Isolierverglasung Ug = 0,5 W/(m^{2}K), einem Gesamtwert Uw =1,0 W/(m^{2}K) und Sicherheitsglas nach DIN 12150 für erhöhten Hagelschutz.

6.2 Flachdach – Flachdachaufbau

Die Flachdächer, z. B. bei Häusern im Bauhaus-Stil, werden grundsätzlich mit einer Betondecke erstellt, welche eine Dämmung mit Gefälle zur optimalen Entwässerung des Niederschlagswassers erhalten. Die Stärke der Dämmung richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung, die speziell für Ihr Gebäude erstellt wird.

Die Abdichtung erfolgt mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig.
Es wird auf der Betondecke umlaufend eine gemauerte und wärmegedämmte Attika gemäß Bauzeichnung hergestellt. Die Attika erhält eine pulverbeschichtete Aluminiumabdeckung und hat ein Gefälle zum Dach-inneren. Verschiedene RAL-Töne stehen zur Auswahl.

Die Entwässerung erfolgt über Wasserfangkästen und Fallrohren aus vorbewittertem Titan-Zink oder in anthrazit (z. B. vom Hersteller Prefa). In erforderlicher Anzahl werden Notspeier angeordnet.

7 Gipswerkstoff und Dachdämmung

Bei Dachgeschossausbau sind die Dachschrägen bis zur Kehlbalkenlage und die Kehlbalkendecke mit einer Mindestdämmstärke von 28 cm, Wärmeleitzahl λ = 0,035 W/mK, wärmegedämmt und werden mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Bei Holzbalkendecken wird die oberste Geschossdecke mit Gipswerkstoffplatten versehen. 24 cm der Wärmedämmung sind zur Rauminnenseite ganzflächig mit einer Dampfsperre versehen. Zwischen der Unterkonstruktion der Gipskartonplatten werden 4 cm der Wärmedämmung verlegt.

Bei eventuell eingebauten Dachflächenfenstern sind diese zur Rauminnenseite mit Gipswerkstoffplatten verkleidet. Das Schließen und Spachteln der Fugen ist im Gewerk Malerarbeiten enthalten.

Bodeneinschubtreppe
Zum Spitzboden wird, wenn planerisch möglich, eine wärmegedämmte, dreiteilige Gelenktreppe (ca. 70 x 120 cm) mit einer umlaufenden Lippendichtung sowie einem Schutzgeländer eingebaut.

Ist ein Schornstein vorgesehen, so werden zusätzlich ein Laufsteg von ca. 1 m Laufbreite für den Schornsteinfeger und eine Leiter zum Dachausstiegsfenster inklusive Standrost eingebaut.
Sollte dies nicht möglich sein, ist alternativ eine zweite Reinigungsöffnung im Schornsteinzug vorgesehen.

8 Balkone, Dachterrassen und Loggien

Sofern Balkone, Dachterrassen und/oder Loggien in den Bauzeichnungen dargestellt sind, werden diese, je nach Lage über beheizten Räumen oder als Kragplatte, unterschiedlich aufgebaut. Kragplatten, die aus Beton gefertigt werden, können auf Anfrage unterseitig beispielsweise mit Profilholz verkleidet werden.

8.1 Aufbau Dachterrassen und Loggien über Wohnräumen

- Aufbringen der Dampfsperre
- Verlegung der Gefälledämmung
- Die Abdichtung erfolgt mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig.
- Bangkiraibelag auf einer Unterkonstuktion aus Traghölzern

Es wird eine Brüstungsmauer mit pulverbeschichteter Abdeckung gemäß Bauzeichnungen ausgeführt.
Die Innenseiten der Brüstungsmauer werden verputzt oder mit Resoplan in weiß oder anthrazit verkleidet.

8.2 Aufbau bei Balkonen als Kragplatte mit Schöck-Isokorb

- Abdichtung mit einer Glas-/Polyestervliesabklebung vom Fabrikat Alwitra oder gleichwertig.
  (nicht bei negativ gefertigten Betonfertigteilen)
- Bangkiraibelag auf einer Unterkonstruktion aus Traghölzern

8.3 Schlosser

Geländer
Die Balkone, Dachterrassen oder Loggien (sofern vorhanden) erhalten ein Brüstungs- bzw. Balkongeländer. Dieses besteht aus einem Stahlrohr mit Ober- und Untergurt in verzinkter Ausführung.
Zwischen die Geländerholme werden senkrechte glatte, runde Stab- oder Flachstähle als Geländerfüllung geschweißt.

Französische Balkone
Sofern vorhanden, erhalten die bodentiefen Fenster im Obergeschoss, die nicht mit einem Kämpfer ausgeführt werden, aus Sicherheitsgründen Brüstungsgitter. Diese bestehen aus einem Stahlrohr mit Ober- und Untergurt in verzinkter Ausführung. Zwischen die Geländerholme werden senkrechte, glatte, runde Stab- oder Flachstähle als Geländerfüllung geschweißt.

9 Elektroinstallation

Allgemeines
Die gesamte E-Installation erfolgt nach VDE-Vorschriften bzw. den Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens.

Die Zählerplätze liegen im Hausanschlussraum. Die Unterverteilung und Absicherung der einzelnen Stromkreise erfolgt in den eingebauten Unterputzkästen in den Wohnungen. Jeder Raum und die jeweiligen Einbaugeräte der Küche und der Waschmaschinenanschluss sind einzeln abgesichert.

Die Videogegensprechstelle der Türöffnungsanlage befindet sich neben den Wohnungseingangstüren.
Die Wohnungen erhalten eine strukturierte Verkabelung im Standard CAT 7.

Vom Hausanschlussraum wird in jede Wohnung ein Koaxialkabel verlegt und von dort auf die Multimediadosen verteilt.

Die Beleuchtung des Treppenhauses und Hauszuganges erfolgt über Lampen, die über einen Dämmerungs- sowie Zeitschalter gesteuert werden. Eventuell geplante Kellerräume erhalten eine LED-Beleuchtung.

Schlafräume, Kinderzimmer und Flure erhalten Rauchmelder mit 10-Jahres-Batterie.
Die detaillierte Ausstattung der Räume finden Sie auf der nächsten Seite.

Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher auf Anfrage
Durch eine Photovoltaikanlage nutzen Sie die Kraft der Sonne, um Ihr Haus mit Strom zu versorgen.
In einigen Bundesländern ist der Einbau einer solchen Anlage bei Neubauten bereits Pflicht.
Ihre Photovoltaikanlage planen wir auf Wunsch je nach Größe Ihres Bauvorhabens, den örtlichen Gegebenheiten und Ihren individuellen Bedürfnissen gemeinsam mit Ihnen und erstellen Ihnen hierfür ein gesondertes Angebot.

Sollten Sie eine PV-Anlage erst zu einem späteren Zeitpunkt der Bauphase nachrüsten wollen, installieren wir bereits jetzt das notwendige Leerrohr vom Haustechnikraum bis unter das Dach.

Wallbox
Wir liefern und montieren Ihnen auf Wunsch kostenneutral (nur bei Montage auf Ihrem Grundstück) eine Wallbox vom Hersteller Amperfied, Heidelberg Wallbox Home Eco mit einem Breyer & Seck Bau Logo. Die Wallbox ist bis 11 kW regulierbar und hat einen Ladebalken als Anzeige des Ladestatus. Die Wallbox wird auf einem Standfuß montiert und bis zu 20 m vom Haustechnikraum entfernt mit einer Leitung 5 x 6 mm^2 installiert.
Die Anlage wird betriebsbereit übergeben. Die Montage des Standfußes erfolgt auf einem Einzelfundament.
Bei Nichtinanspruchnahme dieser Leistung kann keine Gutschrift erfolgen.

Die Räume erhalten im Einzelnen, je nach Typ, die folgende Schalter- und Steckdosenausstattung des Fabrikats Gira E2, Reinweiß glänzend:

Garderobe:
1 Ausschalter
1 Anschluss für Deckenleuchte
1 Einzelsteckdose

Flur:
3 Wechselschalter
2 Anschlüsse für Deckenleuchten
2 Einzelsteckdosen

Kind, Arbeits-/Gästezimmer je:
1 Ausschalter
1 Anschluss für Deckenleuchte
1 Einzelsteckdose
4 Doppelsteckdosen
1 Multimediadose

Schlafen je:
2 Ausschalter
2 Anschlüsse für Deckenleuchten
1 Einzelsteckdose
5 Doppelsteckdosen
1 Multimediadose

Wohn-/Essbereich je:
2 Ausschalter
2 Anschlüsse für Deckenleuchten
1 Einzelsteckdose
4 Doppelsteckdosen
1 Multimediadose

Ankleide-/Abstellraum:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Steckdose
1 Steckdose unter Schalter

Küche:
1 Ausschalter
1 Anschluss für Deckenleuchte
1 Herdanschlussdose
1 Steckdose Spülmaschine
1 Steckdose Kühlschrank
1 Steckdose Mikrowelle
5 Doppelsteckdosen

Gäste-WC:
2 Wandbrennstellen
1 Ausschaltung
2 Steckdosen

Bad:
1 Ausschalter
1 Anschluss für Deckenleuchte
2 Anschlüsse für Wandleuchten
1 Einzelsteckdose
2 Doppelsteckdosen

Terrasse/Balkon/Loggia:
2 Anschlüsse für Außenleuchten
1 Ausschalter
1 Einzelsteckdose

Kellerraum (Aufputzmontage):
1 Ausschalter
1 Steckdose
1 Deckenbrennstelle

Abstellraum bzw. HWR:
1 Ausschalter
1 Anschluss für Deckenleuchte
1 Steckdose Lüftungsanlage
2 Doppelsteckdosen
2 Steckdosen Waschmaschine/ Trockner

Heizungs- oder Hauswirtschaftsraum:
1 Deckenbrennstelle
1 Ausschaltung
1 Steckdose unter Schalter
3 Doppelsteckdosen

Elektrischer Anschluss der Heizung, des Brenners, der Umwälzpumpe, Steuereinrichtungen für Außentemperaturfühler

Bei Ausführung der auf Seite 13 beschriebenen Wallbox ist eine entsprechende Zuleitung für den Anschluss eines Elektroautos enthalten.

10 Sanitärinstallation

Entwässerung
Die schallisolierten Fallrohrleitungen im Gebäudeinneren sind enthalten und werden über Dach entlüftet. Sie werden frostgeschützt auf direktem Wege bis ca. 20 cm aus dem Gebäude geführt.

Frischwasser
Die Frischwasserzuleitung wird ab Wasseruhr bzw. Druckminderer zu den Objekten und der Warmwasseranlage geführt. Die Rohre werden aus Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.
Die Trinkwasserleitungen sind nach Vorschrift isoliert.

Wasserfilter
Hinter der Wasseruhr wird ein Feinfilter mit Rückspülmöglichkeit und DVGW-Zeichen montiert.

Anschlüsse in der Küche
Die Küche in jeder Wohnung erhält einen Anschluss für Kalt- und Warmwasser sowie einen Abfluss und einen Spülmaschinenanschluss.

Waschmaschinenanschluss
Der Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung wird mit einem Kaltwasserzapfhahn und Direktableitung im Hauswirtschaftsraum versehen.

Außenzapfstelle
Es wird eine frostsichere Außenzapfstelle mit Kaltwasserzapfhahn an der Außenwand installiert.

Zirkulationsleitung
In allen Bädern, WCs und der Küche ist in jeder Wohnung eine Warmwasserzirkulationsleitung inkl. Zirkulationspumpe und Zeitschaltuhr enthalten.

11 Sanitärobjekte und Armaturen

Es werden je Wohneinheit Markenfabrikate z. B. vom Hersteller Villeroy & Boch oder Grohe eingebaut. Es stehen Ihnen verschiedene Objekte (in weiß) und Armaturen (in chrom oder anthrazit) gemäß des aktuellen Exposés Sanitär-Ausstattung zur Auswahl.

Objekte im Gäste-WC

Handwaschbecken
Es wird ein Keramik-Handwaschbecken in 50 cm oder wahlweise 45 cm mit einem Einhebelmischer mit Exzentergarnitur und Design-Siphon und Design-Eckventilen installiert.

WC-Becken
Es werden ein Unterputzspülkasten von TECE mit wassersparender 2-Mengen-Spültechnik und ein wandhängendes, spülrandloses Keramik-Tiefspül-WC mit Soft-Close-WC-Sitz installiert. Es wird eine Betätigungsplatte (weiß oder anthrazit) z. B. TECE-Loop, eingebaut.

Objekte im Hauptbad

Waschtisch
Es wird ein Keramik-Doppelwaschtisch, Größe je nach Modell-Auswahl, mit zwei Einhebelmisch-batterien, Exzenterverschluss und Design-Siphon sowie Design-Eckventilen installiert.

WC-Becken
Es werden ein Unterputzspülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spültechnik und ein wand-hängendes, spülrandloses Porzellan-Tiefspül-WC mit Soft-Close-WC-Sitz installiert. Es wird eine Betätigungsplatte (weiß oder anthrazit) z. B. TECE-Loop, eingebaut.

Dusche
Es wird eine bodentief geflieste Dusche mit einer Duschrinne concept 300 eingebaut. Sie erhält eine Einhebelbrausemischbatterie in Unterputzausführung und eine Brausegarnitur, bestehend aus einer verstellbaren Handbrause, einer Brausestange 90 cm und einem flexiblen Brauseschlauch. Die Dusche erhält im Hauptbad zusätzlich einen Brausethermostat und eine Kopfbrause concept 300.

Alternativ wird eine Duschwanne der Villeroy & Boch Serie „Architectura Metalrim“ superflach, soweit in den Bauzeichnungen dargestellt, in der Größe 90 x 90 cm, Höhe 1,5 cm aus Acryl eingebaut.

Badewanne
Es wird eine Duo-Badewanne von „Concept 100“ 1,80 m x 0,80 m, so weit in den Bauzeichnungen dargestellt, als Mittelablaufwanne aus Acryl mit wärmeisolierendem Wannenträger eingebaut. Sie erhält einen Einhebel-Badewannenmischer in Unterputzausführung und ein Wannen-Brauseset, bestehend aus einer verstellbaren Handbrause, Wandhalter und einem flexiblen Brauseschlauch. Wasserzu- und ablauf erfolgen mittig über die Ablaufgarnitur an der Badewanne. Aus Schallschutzgründen steht die Badewanne auf dem Estrich.

Badheizkörper
Das Hauptbad erhält einen Badheizkörper Modell Zehnder Zeno oder Concept, in weiß oder anthrazit, in den Maßen 60 x 150 cm. Dieser ist an einen Kreislauf der Fußbodenheizung angeschlossen und dient somit als Niedertemperaturheizkörper.

Die Abrechnung des Wasserverbrauchs erfolgt bauseits über Wasserverbrauchszähler (Kalt- und Warmwasser), die von einer Abrechnungsfirma (z. B. BRUNATA) angemietet werden können.

12 Heizung

Luft-Wasser-Wärmepumpe vom Fabrikat Stiebel Eltron WPL-A 10.2 Plus HK 400 oder WPL-A 13.2 Plus HK 400 (je nach Wärmebedarfs- berechnung), Anzahl nach Wärmebedarfsberechnung, inklusive Puffer- und Warmwasserspeicher, Größe gemäß Wärmebedarfsberechnung, zum nachhaltigen und energieeffizienten Heizen in Ihrem Haus.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Das Rohrleitungssystem besteht aus Mehrschicht-verbundrohr. Sämtliche Räume (außer Räume und Flure kleiner 6 m^2) erhalten zur individuellen Regulierung einen unter Putz ausgeführten Thermostaten im Schalterprogramm. Das Treppenhaus erhält in jedem Geschoss einen Niedertemperaturheizkörper. Die Abrechnung der Heizenergie erfolgt über bauseitige Verbrauchsmessgeräte, die von einer Abrechnungsfirma (z. B. BRUNATA) angemietet werden können.

Kontrollierte Be- und Entlüftung

Jede Wohnung erhält eine eigenständige kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung vom Fabrikat Zehnder oder gleichwertig, die z. B. in der Abstellkammer montiert und mit Trockenbauplatten verkleidet wird.

Eine Revisionsklappe ist vorgesehen. Die Verteilung der Lüftungskanäle verläuft möglichst im Flurbereich, hierfür wird die Decke in einer Stärke von ca. 20 cm mit Trockenbauplatten abgehängt. Die Zu- und Abluftrohre zur Außenwand erhalten eine Trockenbauverkleidung mit einer Stärke von ca. 30 cm.

13 Fenster und Türen

Nach dem Stand der Technik gemäß Rosenheimer Richtlinien mit RAL-Gütezeichen. Ausführung in Kunststoff weiß mit verdeckt liegenden Markenbeschlägen in Dreh- bzw. Drehkippausführung, einschließlich abschließbarer Alu-Fenstergriffe in titansilber eloxiert im Ergeschoss sowie auf Balkonen und Dachterrassen. Die Verglasung erfolgt mit ISO-Wärmeschutzglas (Dreifachverglasung) Ug-Wert 0,5 W/m²K.
Die Fenster im Erdgeschoss sowie die Balkon- und Dachterrassenfenster erhalten Beschläge nach RC2N.

Wenn vertraglich vereinbart, erfolgt die Ausführung von Fenstersprossen als aufgesiegelte Sprossen ohne innenliegende Abstandshalter.

Innenfensterbänke

Alle Wohnraumfenster erhalten Fensterbänke d = 2 cm gemäß Musterausstellung. In Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest. Bei Einbau einer Fußbodenheizung beträgt der Überstand der Fensterbank wca. 2 bis 3 cm, bei Heizkörpern werden diese von den Fensterbänken überdeckt.

Sofern sich die Arbeitsplatte der Küche vor einem Brüstungsfenster befindet, wird dort keine Innenfensterbank eingebaut. So kann die Arbeitsplatte in diesem Bereich bis an das Fenster herangeführt werden.

Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind glatte Wohnungsabschlusstüren mit Obentürschließer vom Fabrikat Herholz oder gleichwertig. Schallschutzklasse RWR 37/RWP 42, Klimaklasse 2, mit Spion in einer Höhe von ca. 1,40 m, inkl. Mehrpunktverriegelung und Sicherheitsdrückergarnitur von der Firma Hoppe oder gleichwertig.
Die Türen in den Wohnungen sind vom Fabrikat Herholz oder Garant, weiß endbehandelt mit geprägter Struktur gemäß Musterausstellung, sowie Drückergarnituren von Hoppe oder gleichwertig.
Die Türzargen haben eine Rundkante. Da die Wohnungen mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet sind, wird an den Innentüren ein Unterschnitt ausgeführt.

Die Türen zwischen Keller/Tiefgarage (falls geplant) und Treppenhaus sind weiß lackierte Rauchschutzstahltüren. Der Heizungsraum erhält ebenfalls eine weiß lackierte Stahltür. Eventuell geplante Abstell- und Fahrradräume erhalten weiße, glatte endbeschichtete Innentüren.

Schließanlage

Alle Türen im Gebäude, mit Ausnahme der Wohnungsinnentüren, erhalten Schließzylinder passend zu der Schließanlage mit entsprechendem Sicherungsschein

14 Treppenhaus/Eingangsbereich

Das Treppenhaus wird mit massiven Stahlbetontreppen ausgestattet, die aus Schallschutzgründen konstruktiv von den umgebenden Bauteilen getrennt werden.

Der Belag der Podeste und der Treppen besteht in allen Geschossen aus Fliesen. Die Treppenstufen erhalten als Abschluss eine Edelstahlschiene und wandseitig wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen angebracht.

Alle Treppenhauswände sind mit Glasgittergewebe Scandatex oder gleichwertig samt Latexfarbe/Acrylfarbe bekleidet.

Das Geländer besteht aus einer weiß lackierten Stahlkonstruktion mit gebürstetem Edelstahl-Handlauf.
Die Haustüranlage wird aus Holz gefertigt und mit einem Obertürschließer ausgestattet.

Der Eingangsbereich ist beleuchtet. Es wird eine Klingel- und Farb-Videosprechanlage installiert.
Ebenso wird im Eingangsbereich eine moderne Briefkastenanlage eingebaut, bzw. falls erforderlich, im Außenbereich aufgestellt.

15 Estrichbelag

Alle Wohnungen erhalten jeweils einen schwimmenden Estrich auf der Fußbodenheizung. Die Dämmstärke im Erdgeschoss richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung.
Die Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit ca. 7 cm Dämmung und darunter liegender Abklebung der Sohlplatte.

16 Fliesenarbeiten

Wandfliesen

Die Bäder und Gäste-WCs (soweit geplant) erhalten keramische Wandfliesen wie folgt:
Im Duschbereich wird ca. 2,20 m hoch gefliest und in den Bereichen der vorgesetzten Ablagen sowie hinter den Badewannen ca. 1,20 m.

Geflieste Ablagen erhalten zum besseren Schutz der Fliesenkanten Eckschutzschienen aus Edelstahl.
Dies erfolgt ebenfalls im senkrechten Bereich der Fliesen unterhalb der Badewanne.

Die Verfugung erfolgt in silbergrau in den Flächen und als elastische Verfugung in den Ecken und im Übergang von der Wand zum Fußboden. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren, d. h. auf vorhandenem geputzten Untergrund.

Bodenfliesen

In den Räumen, in denen Bodenfliesen vorgesehen sind, werden die Fliesen im Dünnbettverfahren eingebaut und grau verfugt. Sie erhalten eine Keramiksockelleiste (geschnittene Fliesen), sofern keine Wandfliesen zur Ausführung kommen. Die Sockelfliesen werden aus den vorhandenen Bodenfliesen geschnitten.

Verfugung
Die Bodenfliesen werden zementgrau, silbergrau oder beige gefugt. Die Wandverfugung wird in weiß oder silbergrau ausgeführt. Alle Dehnungsfugen in den gefliesten Bereichen, sowie der Boden- und Sockelfliesen als auch die Anschlussfugen zwischen Fensterbänken und Wänden werden elastisch versiegelt.

Bei allen elastischen Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen. Etwaige Rissbildungen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Bad-Abdichtung
Die Bäder mit Duschen und Wannen werden im Boden- und Wandbereich nach DIN 18534 abgedichtet. Dabei werden je nach Anforderungsbereich Flüssigfolien, Dichtungsschlämme oder andere zugelassene Abdichtungen verwendet. An Dusch- und Badewannen werden Wannenabdichtungsbänder eingebaut. In den Eckbereichen von dem Boden zur Wand werden zugelassene Dichtungsbänder verwendet.

Auswahl
Der Materialpreis für die Wand- und Bodenfliesen beträgt bis 65,- €/m² inkl. Mehrwertsteuer (für eine Fliesengröße von 15 cm x 15 cm bis 30 cm x 60 cm). Abweichende Formate und Verlegeverbände können zu Mehrkosten führen. Die Ausstellung der Croonen Fliesenhandel GmbH, Grandkuhlenweg 17 in Hamburg, bietet den Bauherren eine vielfältige Fliesenauswahl.

17 Fußbodenbeläge in den Wohnungen

Die nicht gefliesten Fußböden erhalten wahlweise ein Fertigparkett oder einen Vinylboden. Der Materialpreis beträgt bis 65,- € /m². An den Wänden wird eine 8 cm hohe Sockelleiste mit Hamburger Profil (weiß) angebracht. Die Verlegung erfolgt im wilden Verband.

18 Maler- und Tapezierarbeiten

Decken und Wände
Die sichtbaren Stoßfugen (Filigrandecken) werden gespachtelt und malerfertig bearbeitet.
Die Anschlussfugen vom Gipswerkstoff zum Innenputz werden mit Acryl abgedichtet. Diese Fugen sind Wartungsfugen. Etwaige Rissbildungen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Der Maler verspachtelt die Gipskartonplatten in der Qualitätsstufe 2 (Q2). Bedingt durch unterschiedliche Baustoffe und Setzungen während der Austrocknungsphase, kann eine leichte Rissbildung auftreten, die keinen Mangel darstellt und nicht der Gewährleistung unterliegt.

Im Kellergeschoss (Pos. 3.2) werden alle Decken und Wände gemäß Nassabriebklasse 2 in weiß gestrichen. Die Wände und Decken in Wohngeschossen werden mit Malervlies tapeziert und mit lösemittelfreier und gesundheitsschonender Dispersionsfarbe (Nassabriebklasse 2) weiß gestrichen. Tapeten mit anderer Verarbeitung sind nach Vereinbarung möglich.

Sofern vorhanden, erhält auch der Kellervorraum ein Malervlies an Decken und Wänden und wird gestrichen. Im Haustechnikraum ist hinter den Installationen kein Vlies vorgesehen.

Dachüberstände
Die Dachüberstände werden im Sichtbereich mit offenporiger Holzschutzlasur naturfarben oder weiß gestrichen.

19 Aufzug (wenn vertraglich vereinbart)

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug ausgestattet, der alle Etagen erreicht.

Die Kabine ist wie folgt ausgestaltet:

- Kabinendecke aus Edelstahl glasgeperlt matt
- Kabinenwände in Panelbauweise aus Luftfahrtaluminium mit Wabenstruktur
- Dekor Wände erhalten eine Edelstahloberfläche in gebürstet
- Sockelleisten aus Aluminium eloxiert
- vorbereitet für einen bauseitigen Bodenbelag mit einerAufbauhöhe von max. 13 mm
- Kabinentür, Edelstahl gebürstet, als automatisch betätigte 2-teilige Schiebetür (analog Schachttürausführung) mit Sicherheitskontakt und Dämpfungselementen
- LED-Leuchtelemente in Kabinendecke
- Automatische Ein/Aus Beleuchtungssteuerung, 2 parallel geschaltete Leuchten

20 Tiefgarage (wenn vertraglich vereinbart)

Die Tiefgarage erhält eine betonierte Zufahrtsrampe inkl. zwei Entwässerungsrinnen (Mitte und Fußpunkt). Die Rinnen erhalten einen Anschluss an einen bauseitig zu erstellenden Pumpenschacht.

Die notwendige Pumpenanlage inkl. elektrischem Anschluss und die Anbindung an das Regensiel/Graben/ Versickerungsschächte usw. sind ebenfalls bauseits zu liefern.

Es wird ein elektrisch betriebenes Sektionaltor mit einer Zugangstür eingebaut. Zu jedem Stellplatz wird ein Funksender geliefert. Je nach Größe der Tiefgarage erhält das Tor zusätzlich ein Lüftungsgitter.

Die Garage wird mit LED-Lampen inkl. Bewegungsmeldern ausgestattet, um eine ausreichende Beleuchtung zu gewährleisten. Der Verbundestrich erhält eine OS 8-Beschichtung und die Stellflächen für die PKW werden farblich markiert und nummeriert. Weiterhin werden evtl. behördlich vorgeschriebene Hinweisschilder montiert.

Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine Steckdose für eine bauseitige Schnellladestation mit 11 KW.
Die Verbrauchszählung erfolgt über die dazu gehörige Wohnung

21 Wartung

Die Rauchwarnmelder und die kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage müssen einmal jährlich gewartet werden. Diese Wartung liegt im Aufgabenbereich der Wohnungseigentümer. Alle weiteren Wartungsarbeiten für Anlagen, die außerhalb der Wohnungen liegen, sind gemäß den Herstellerrichtlinien zu warten. Hierfür ist die Wohnungseigentümergemeinschaft zuständig.

22 Sonderwünsche

Sollten einzelne Einheiten des Mehrfamilienhauses vor oder während der Bauphase an weitere Eigentümer durch den Auftraggeber veräußert werden, werden evtl. Sonderwünsche der Käufer durch die Breyer & Seck Bau GmbH bzw. deren beauftragte Handwerksunternehmen ausgeführt. Angebote über Mehr- und Minderleistungen werden ausschließlich durch die Breyer & Seck Bau GmbH erstellt.

Es sind keine Veränderungen an statisch und technisch relevanten Gebäudeteilen, an massiven Mauerwerksteilen sowie an Teilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, möglich.

23 Versicherungen

Feuerrohbauversicherung

Eine Feuerrohbauversicherung ist von Ihnen abzuschließen. Ein entsprechender Nachweis des Versicherers über den Abschluss ist dem Bauträger vor Baubeginn vorzulegen. Gern lassen wir Ihnen einen geeigneten Vorschlag unseres versicherungsunabhängigen Kooperationspartners auf Wunsch zur Verfügung stellen. Bitte sprechen Sie uns bei Bedarf hierauf an.

Bauleistungsversicherung

Die Bauleistungsversicherung ist für das Bauvorhaben während der gesamten Bauzeit beitragsfrei. Die Kosten trägt die Breyer & Seck Bau GmbH. Die Bauleistungsversicherung leistet Entschädigung für unvorhergesehene eintretende Beschädigungen oder Zerstörungen von versicherten Sachen (Sachschaden), z. B.

- außer- und ungewöhnliche Witterungsniederschläge und Hochwasser
- Sturm/Hagel, Frost und dergleichen
- Diebstahl von fest mit dem Gebäude verbundenen, versicherten Bestandteilen
- Glasbruch nach Einsatz bis Bauzeitende

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Die Bauherren haften für die Verkehrssicherheit des Bauvorhabens. Dafür schließt Breyer & Seck Bau in Ihrem Namen auf Kosten von Breyer & Seck Bau eine Bauherrenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von pauschal 10 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden ab.

24 Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird Ihnen von unserem Bauleiter nach erfolgter Abnahme und Endreinigung übergeben. Die fachgerechte Reinigung Ihres Hauses wird als Bestandteil unserer Leistungen durch eine Spezialfirma durchgeführt, so dass keine Schmutzreste aus Anlieferung bzw. Baudurchführung mehr vorhanden sind. Weiterhin erhalten Sie eine Einweisung in die Grundfunktionen der technischen Geräte, wie z. B. Heizung und Lüftung.

Die uns vorliegenden technischen Unterlagen wie z. B. die Statik, die originale Baugenehmigung, den Energieausweis, die Berechnung der PV-Anlage und das Ergebnis der Blower-Door-Messung händigen wir Ihnen gern aus. Diese Unterlagen dienen Ihnen als zusätzlicher Nachweis für die hohe Qualität Ihres neuen Zuhauses.

25 Zusatzleistungen

Baugrunduntersuchung/Bodenanalyse

Vor Baubeginn wird durch einen von der Firma Breyer & Seck Bau bestellten Geologen eine für Sie kostenpflichtige Baugrunduntersuchung durchgeführt. Sofern bereits eine Baugrunduntersuchung vorliegt, prüft Ihr Bauleiter diese gern auf Tauglichkeit. Sofern Boden abgefahren werden muss, werden kostenpflichtige Bodenanalysen erforderlich. Der Zeitpunkt der Bodenanalyse ist mit dem Bauleiter abzustimmen.

Sonstiges

Bei unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen wie bei Hanglage, widriger Bodenbeschaffenheit, Grund- und Schichtenwasser oder unvollständiger Erschließung durch den Erschließungsträger können zusätzliche Kosten entstehen.

Nachfolgende Positionen sind nicht im Festpreis enthalten und müssen ggf. zusätzlich mit der Bauleitung vereinbart werden:

- Hausanschlusskosten der Versorgungsunternehmen für Wasser, Strom, Gas, Telekom und Kabel
- Außenanlagen wie Terrassenbefestigung, Hauseingangspodeste, Gartenarbeiten, Müllboxen, Außenbeleuchtung, Umzäunungen und Wegebefestigungen
- Anschluss der außerhalb des Gebäudes liegenden Leitungen bis an die öffentliche Kanalisation
- Anschlüsse von Grundleitungen an die Regenfallrohre
- zusätzliche Maßnahmen wie Einbau einer Drainage, Pumpen, Rückstauverschlüsse und Schächte sowie Klär-, Verrieselungs-, Hebe- und Rückstauanlagen
- Erstellung einer bewehrten, biegesteifen Stahlbetonplatte oder Stahlbetonwanne/Weiße Wanne
- Grundwasserabsenkung und Wasserhaltung
- Abfuhr von überschüssigem Boden
- Anfuhr fehlender Bodenmassen
- evtl. behördlich geforderte Gutachten und Auflagen, z. B. Bauzaun sowie Gehweg- und Straßensperrungen
- Aufwendungen für Bautrocknung. Hierzu zählen auch die Stromkosten für die Inbetriebnahme der Heizungsanlage/Wärmepumpe bis zur Übergabe des Gebäudes

- evtl. notwendige Sondierungsmaßnahmen von Kriegslasten
- evtl. notwendige Überfahrten, Baustraße
- Abnahme statisch relevanter Bauteile
- Überwachung der Bauausführung durch den Statikaufsteller oder evtl. erforderlicher Prüfstatiker
- evtl. erforderliche Bestätigungen für die finanzierende Bank durch Sachverständige
- Kosten für die Baubegleitung eines Sachverständigen
- evtl. erforderliche Sicherheits- und Gesundheitskoordination
- evtl. erforderliche Verbaumaßnahmen in der Baugrube
- der Anschluss der Kücheneinbaugeräte
- Behördengebühren, Genehmigungsgebühren
- Gebühren für Baumgutachten, Höhenpläne, Gebäudeabsteck- und Einmesskosten
- Einrichten der Halteverbote
- Winterbaumaßnahmen

26 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das vereinbarte Bauherren Leistungsverzeichnis gilt entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für sämtliche prospektierten Häuser, soweit die Terrassenseite zum Süden und die Hauseingangsseite zum Norden ausgerichtet werden. Bei Veränderungen, Beschattungen, Besonderheiten des Grundstückes, Gebäudestellung und Sonderplanungen kann es erforderlich sein, dass ergänzende Leistungen nach dem GEG gefordert werden, z. B. sommerlicher Wärmeschutz.

Es kann nach Überprüfung des sommerlichen Wärmeschutzes durch den Ersteller der Statik bzw. den Energieberater zu der Auflage kommen, dass Beschattungsanlagen einzubauen sind. Für diesen Fall, außer es sind hier bereits Beschattungsanlagen vertraglich vereinbart, sind die Kosten für zusätzlich erforderlich werdende Beschattungsanlagen durch den Bauherren zu übernehmen. Diese Einzelnachweise bedürfen der wärme- und bauphysikalischen Prüfung. Der Nachweis ist im Festpreis enthalten und erfolgt nach Bauantragsstellung/Bauanzeige.

27 Sonstiges

Die Breyer & Seck Bau GmbH hat als Auftragnehmer das Recht, Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen, bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten, auch noch während der Bauzeit ohne evtl. Kaufpreisanpassung vorzunehmen.

Bei Fabrikats- und/oder Typenangaben gilt immer der Zusatz „oder gleichwertig“.

In schutzbedürftigen Räumen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) werden zu fremden Räumen und zum Treppenhaus die Empfehlungen der DIN 4109, Blatt 2 für den erhöhten Schallschutz erreicht.
Für Geräusche von Wasserinstallationen und haustechnischen Anlagen (Lüftungen) sowie bzgl. des Schallschutzes gegen Außenlärm werden die Kennwerte der Schallschutzstufe II nach VDI 4100 von 2012 eingehalten.

BREYER & SECK BAU
Massive Wohnträume

Ihre Adressen für individuelle, ausführliche und kompetente Beratung

Wir freuen uns darauf, Sie in einem persönlichen Gespräch kennenzulernen und mit Ihnen gemeinsam Ihr individuelles Haus zu entwickeln. Vereinbaren Sie gerne einen Termin in einem der Breyer & Seck Bau Musterhäuser.

Leistungsverzeichnis empfangen

Ort, Datum, Unterschrift Bauherren

Musterhaus Stellingen

in der Molkenbuhrstraße 22,
22525 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Telefon: 040 - 300 33 177
Telefax: 040 - 300 33 179

Musterhaus Sasel

im Waldweg 57,
22393 Hamburg

Die aktuellen Öffnungszeiten entnehmen Sie bitte unserer Homepage.

Telefon: 040 - 64 86 29 05
Telefax: 040 - 64 86 29 42

Architekturbüro Schnelsen

im Herzog-Alf-Weg 39 b,
22457 Hamburg

Planungstermin nach Vereinbarung.

Telefon: 040 - 300 33 177

Die Abbildungen in diesem Leistungsverzeichnis zeigen teilweise Sonderausstattungen. Alle genannten Preise inklusive der gesetzlichen MwSt.

Breyer & Seck Bau GmbH
Molkenbuhrstraße 22
22525 Hamburg
Tel.:040 - 300 33 177
Fax:040 - 300 33 179
info@breyerundseckbau.de
www.breyerundseckbau.de