



**GE-ES Bauen und Wohnen  
GmbH & Co. KG**

**Ihr Baupartner seit 1971**

Rosastraße 10, 48480 Spelle  
www.ge-es.com

Telefon: 0 59 77-92 49 3  
eMail: info@ge-es-haus.de

**MASSIVHAUS**

**Kurz-/Leistungs-Baubeschreibung 2026**

(15.05.2025)

Grundlage der Ausführung und Preisgestaltung des GE-ES MASSIVHAUSES ist die nachfolgende

## **KURZ- /LEISTUNGS-BAUBESCHREIBUNG ( kurz: B B S )**

### **I. VORBEMERKUNG**

1. Die Ausstattung und Preise dieser Beschreibung gelten als Leistungsgrundlage für alle **GE-ES** Massivhäuser bzw. für eingereichte Planungen.  
**Es kommen aber n u r die Gewerke zur Ausführung, die zur Erstellung des jeweiligen Bauvorhabens gem. Zeichnung und Angebot bzw. Vertrag erforderlich sind. Diese BBS ist nur ein Auszug aus unserer ausführlichen Leistungs-/ Baubeschreibung. Eine vollständige BBS wird nur nach persönlicher Beratung und zum Angebot/Vertrag ausgehändigt.** Änderungen bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften dieses erfordern. Über Mehr- und Minderbeträge erhält der Bauherr Nachricht.
2. Die Gebäude – ob Kataloghäuser, individuelle Planungen oder gemäß Vorgabe durch den Bauherrn – werden nach den anerkannten Regeln der Technik in Verbindung mit den DIN-Vorschriften der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil C) erstellt.
3. Darstellungen in Katalog- und Entwurfszeichnungen sowie in Skizzen, Fotos etc. wie: Sprossenfenster, Dachgauben, Schornstein, Herdfeuer o. ä., Kelleraußeneingang, Garage, Carport etc. gelten nur dann als vereinbart, wenn diese zusätzlich im Angebot oder Vertrag als Mehrpreise ausgewiesen sind.
4. Die in Katalog- und Planungszeichnungen eingezeichneten Einrichtungen, Möblierungsvorschläge, Schrankwände, Einbauschränke etc. sind lediglich Vorschläge und nicht Gegenstand der Angebots-/ Herstellungskosten.

### **II. ALLGEMEINES**

**Folgende Leistungen gehören zum Leistungsumfang der Fa. GE-ES und sind im Festpreis enthalten:**

1. **Alle Kataloghäuser** werden klimafreundlich als gemäß der **Effizienzhaus-Stufe 40** erstellt.
2. **Baufertigstellungsbürgschaft in Höhe von 10 Prozent** durch eine Versicherung.
3. **Fachberatung** durch Mitarbeiter der Fa. GE-ES Bauen und Wohnen.
4. **Architekten-/ und Ingenieur-Leistung** für die GE-ES Eigenplanung.
5. **Bauleitung** durch eigenen Bauleiter.
6. Verbrauch **Baustrom und Wasser** während der Bauphase, bis zum Netzanschluss, für die GE-ES Gewerke.
7. **Berechnungen** der Wohn- und Nutzflächen, des umbauten Raumes, der Grund- und Geschossflächenzahl, Geschossigkeit.
8. **Wärme- und Schallschutznachweis** bis zwei Wohneinheiten.
9. **Energieausweis.**
10. **Statische Berechnungen** und Bewehrungspläne.
11. **Blower-Door-Test** zur Leckageortung nach Erstellung der luftdichten Ebene.
12. **Gewährleistung** erfolgt durch die Fa. GE-ES, damit haben Sie nur einen Ansprech-/ Vertragspartner und müssen nicht bei den am Bau beteiligten Unternehmen Ihre Rechte durchsetzen.
13. **Baugrundgutachten** für die Fläche des Baukörpers im Grundstück mit 2 Bohrungen und einer Rammsondierung.
14. **Lageplanerstellung:** Flurkarte mit Umringmaße, Höhenangaben über Normalnull (NN), der Grenzsteine und des Grundstückes, Straßenausbauhöhen, Grundstücksentwässerungsunterlagen, außer erforderl. Flurkarte eines Verm.-Ing..
15. **Bauantrag** oder Antrag im genehmigungsfreien Verfahren gem. Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen.
16. **Ausstattungsgrundlage** ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit dem Ordnungsstand zum Zeitpunkt des Bauantrages/der Bauanzeige.

### III. KURZ-/LEISTUNGSVERZEICHNIS

- A) **Erdarbeiten** Mutterboden bis 30 cm Stärke im Bereich des Wohnhauses abschieben und auf dem Grundstück lagern.
- B) **Frostschützen** aus **WU-Beton** lt. Statik.
- C) **Sohlplatte als "weiße Wanne"** Druckwasserdicht und Lastabtragend aus **WU-Beton d = 25 cm**.
- D) **Entwässerung, Schmutzwasserleitungen** innerhalb des Hauses.
- E) **Mauerwerk** als zweischaliges Außenmauerwerk mit Kerndämmung und Feuchtigkeitsisolierung, Hintermauerung aus Porenbetonsteinen.
- F) **Außenfassade:**  
**Verblendung (Klinker)** nach Wahl gem. GE-ES Ausstattung; Preis 40,80 €/m<sup>2</sup> (**850,00 € / 1.000 Stück**) inkl. USt. Normalformat (NF) = 48 Stck/m<sup>2</sup>; oder:  
je nach Planung als Wärmedämmverbundsystem (WDVS), Anstrich mit Silikonfassadenfarbe in weiß.
- G) **Verfugung** mit zementgrauem Mörtel.
- H) **Innenmauerwerk** aus massiven **Kalksandstein** nach statischen Erfordernissen, schalldämmend gegenüber dem Nebenraum.
- I) **Außenfensterbänke** aus Naturstein Padang (dunkel), Oberfläche = poliert oder geflammt.
- J) **Dämmung** –rundum gem. GEG-Berechnung-  
Der Fußpunkt der Innenwände wird mit einem Dämmstein erstellt.  
Perimeterdämmung am Fußpunkt der Außenwanddämmung in der Holschicht.  
Außenwand mit einer Kerndämmung nach dem GEG bis OK Drempel.  
Decken und Schrägen im Dachgeschoss erhalten eine Mineralfaserdämmung gem. der GEG-Berechnung zwischen den Sparren und Kehlbalken ab OK Drempel.
- K) **Innentreppe** bei ausgebautem Dachgeschoss aus Stahlbeton mit Fliesenbelag und Edelstahlschienen an den Stufenvorderkanten oder Wahlweise:  
Parkettverleimte Massiv-Holz-Trittstufen (Buche) auf Stahlkonstruktion, mit Stahlgeländer.
- L) **Bodeneinschubtreppe** zum Spitzboden mit wärmegeämmter Abdeckplatte.
- M) **Rauspundbretter** d = 2,1 cm auf der Balkenlage im Spitzboden.
- N) **Ton-Flachdachziegel** mit Engobe, inkl. First, Orgänge, Sanitär-Lüfterziegel, Antennenziegel etc.
- O) **Dachrinne** mit Einhangblech auf Keilbohle.
- P) **Dachstuhl** aus Konstruktionsvollholz (KVH). Stirnbretter und Unteransichten aus Kunststoffprofilbrettern.  
Traufenüberstand **ca. 50 cm**; Giebelüberstand **ca. 35 cm**, oder gem. Planung.  
**Dachlattung und Konterlattung** nach den Erfordernissen der Dacheindeckung  
30 x 50 mm, Sortierklasse S 10, getrocknet, **nicht imprägniert**.
- Q) **Traufen-Zuluft-Element** zur Hinterlüftung des Daches.
- R) **Fenster und Fenstertüren** aus 7-Kammer Kunststoffprofilen mit Metallverstärkung in weiß, mit Dreh-/Kippbeschlag mit Sicherheits-Pilzkopfverriegelung. Geprüfte Sicherheit in Anlehnung an RC 2-N.
- S) **Farbige Fensterprofile**, mit außenliegender Folierung (genarbt) gemäß Hersteller-Farbkarte.
- T) **Fensterfalzlüfter**, je Fenster zur Feuchteschutzlüftung im Rahmen eingebaut.
- U) **Verglasung** Dreischeibenverglasung (2 Kammern), Klarglas mit warmer Kante.  
Die Abdichtung im Rahmen erfolgt mit Dichtungsprofilen.
- V) **Fensterbänke** auf Unterbau mit Feuchteschutz verlegt.  
Innen: Agglo White Star carrara micra. Alternativ im Bad mit Fliesen.  
Außen: Naturstein Padang (dunkel) d = 3 cm stark, Oberfläche + Vorderkante poliert oder geflammt  
Bei Wärme-Dämm-Verbundsystem (WDVS) Aluminiumfensterbank in weiß.
- W) **Rollläden** Kästen gem. GEG mit gedämmten Seitenteilen und Dämmung im Auflagebereich und des Verschlussdeckels / Unterboden, Stahlwalze, Kunststoff-Rollladen vor den Fenstern-Fenstertüren.
- X) **Rolladenmotoren** mit einfachem Schalter an der Zimmerinnentür.
- Y) **Nebeneingangstür am HWR** 101 x 220 cm, gleichschließend mit der Haustür, inkl. Verglasung im oberen Bereich und Sandwichplatte unten.
- Z) **Haustüranlage** aus Kunststoff als einflügliges Türelement mit Innendrucker, ca. 25 verschiedene Innenfüllungen gem. GE-ES Ausstattung wählbar.  
Wertansatz 2.750,-€.( 1-tlg.) 3.100,- € (2-tlg.) 3.350,- € (3-tlg.)
- AA) **Heizungsanlage: Luft / Wasser Wärmepumpe** -Standgerät mit Außeneinheit.  
Fabrikat: *aktuell* Fa. Bosch Typ 5800i oder gleichwertig.  
Energieeffizienzumwälzpumpe und witterungsgeführte Regelung.  
Trinkwasserspeicher-.
- BB) **Photovoltaikanlage** mit aktuell ca. **9,3 kWp** Leistung (20 Module a`465 kWp).
- CC) **Fußbodenheizung** mit Stellantrieben und Heizkreisverteiltern und einer raumweisen Regelung.  
In den Hauptbädern und Duschbäder werden zusätzlich Handtuchheizkörper angebracht.

- DD) **Sanitär Installation** mit Ausrüstungsgegenständen der **Fa. Geberit**; Waschtisch-Modell Renova Nr. 1; Porz.-Wand-Tiefspühl-WC-Modell Paris. Armaturen der **Fa. Grohe**; Modell Eurosmart. Stahl-Körperperforbadewanne- **Fabr. Kaldewei** Modell Saniform Plus oder gleichwertig.  
**Bodengleich geflieste Dusche(n) inkl. Abdichtung.**  
Kristallspiegel im Bad und WC. Kalt- und Warmwasseranschluss für die Spüle und Geschirrspüler.  
Waschmaschine und Trockneranschluss im HWR.
- EE) **Putzarbeiten**, alle Wände im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen Q2 Gipsputz. Wandflächen im Bad erhalten einen einlagigen Kalkputz.
- FF) **Trockenbau**, die Decken und Schrägen im ausgebauten Dachgeschoss erhalten Gipskartonplatten mit entsprechender Ausgleichslattung.
- GG) **Estrich** einschl. erforderlicher Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen.
- HH) **Elektroinstallation gem. Vorschriften**, die Lieferung umfasst die Montage mit der gesamten Installation inkl. Zählerschrank, Unterverteilung, Sicherungsautomaten, Klingeltrafo und Gong, Steckdosen, Wechselschalter, Brennstellen, Ausschaltungen, Kreuzschaltungen, Telefon und EDV Anschlüsse, Thermostate und Stellmotore, Leerdosen etc. (Anzahl je nach Hausgröße und Angebot).  
**mehrere Netzwerkanschlüsse inkl. (8-Port) Patchfeld**
- II) **Schlosserarbeiten, Edelstahlhandlauf aus Rundrohr an der Treppe** gem. GE-ES Ausstattung.
- JJ) **Bodenfliesen** gem. GE-ES Ausstattung (Fliesengröße 60 x 30 cm, 20/60 cm, 15/90cm )  
Materialwert 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. USt.  
In den Räumen: Küche; Diele; HWR, Gäste-WC; Treppe zum DG, Badezimmer im Dachgeschoss und den bodengleich gefliesten Duschen.  
**Edelstahleckschienen** an den Vorderkanten der Treppen Auftrittsstufen.
- KK) **Wandfliesen** gem. GE-ES Ausstattung (Fliesengröße 30 x 60 cm, 20/60 cm) Materialwert 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. USt. Räume: Badezimmer-raumhoch-; Gäste-WC bis ca. 1,20m hoch.  
**Winkelschienen aus Edelstahl** (gebürstet) als Kantenschutz im Wandbereich
- LL) **Zimmerinnentüren** (0,885x 1,985 m) in verschiedenen Dekoren; z. B. Buche, Ahorn, Esche weiß; Weißlack, inkl. Zargen, Einbau, Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosette. Preis pro Element **380,00 €** inkl. USt.

#### IV. Nicht enthalten

- a) Gutachter-/ Sachverständigenkosten, Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Behördengebühren etc.
- b) Schornstein, Schonsteinfegergebühren.
- c) Sondernutzungsgebühren für die Straßennutzung, Baustofflagerung, Absicherungsmaßnahmen, Baustelleneinrichtung, Unterhalt und Kontrolle von Absicherungsmaßnahmen etc.
- d) Rauchwarnmelder, Brandschutzmaßnahmen, Lärmschutz; Wartungskosten (Heizung, Sanitär, Elektro) etc.
- e) Herstellung planebenes und baureifes – höhengleiches- Grundstück mit fertiger Straßenoberkante.
- f) Grundstücks- und Baustelleneinfriedung (Bauzaun).
- g) Sämtliche Versorgungsanschlüsse Gas-/ Wasser-/ Stromanschlüsse Telekommunikation nebst Gebühren.
- h) Kanäle und Schächte auf dem Grundstück für Schmutz-/ und Regenwasser, Dichtheitsprüfung.
- i) Außenanlagen; Bautrocknung
- j) Leistungen des Energie-Effizienz-Sachverständigen, wenn Kredite für ein Effizienzhaus beantragt werden.
- k) Versicherungen und deren Kosten.
- l) Revisionschächte, Ausschachtungen, zusätzlicher Füllsand etc.
- m) Sämtliche Maler- und Spachtelarbeiten.
- n) Oberbodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen.
- o) Spitzbodenausbau.
- p) Garage, Carport, Geräteraum etc.
- q) Herstellen der Pflasterung und der Gartenarbeiten.
- r) Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung (Kataster)
- s) **sowie weitere Sonderausstattungen.....**