



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026





Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Der Richter Haus® - 12 Sterne Bauherren-Schutz



★ Baugewährleistungsversicherung

Die Richter Haus GmbH schließt für Sie eine Baugewährleistungsversicherung über 150.000,00€ je Hausbauvertrag ab. Somit sind Sie nach Übergabe/Abnahme des Hauses mit 150.000,00€ Gewährleistungsschutz versichert und nicht, wie branchenüblich, nur mit 5% der Vertragssumme.

★ Baufertigstellungsversicherung

Die Richter Haus GmbH schließt für Sie als zusätzliche Sicherheit zum Zahlungsstufenplan eine Fertigstellungsversicherung über 20% der Bausumme ab. Das bedeutet noch mehr Sicherheit für Sie und keine bösen Überraschungen.

★ TÜV-Baubegleitung und -Abnahme

Für alle Häuser, die wir bauen, erfolgt grundsätzlich eine unabhängige Mehrphasenbaubegleitung und Abnahme durch den TÜV. Somit haben Sie auch hier die Sicherheit in der Bauausführung und können sich teure Baugutachter/Bauherrenbegleiter ersparen.

★ Bauleistungsversicherung

Die im Vertragspreis enthaltene Bauleistungsversicherung schützt Bauunternehmer und Bauherren vor Schäden, die unvorhersehbar sind und während der Bauzeit auftreten. Dazu zählen insbesondere Schäden, verursacht durch höhere Gewalt, wie zum Beispiel Hochwasser oder Sturm. Es sind im Allgemeinen aber auch Schäden durch Vandalismus, unbekannte Eigenschaften des Baugrundes, Konstruktions- und Materialfehler, Diebstahl eingebauter Bauteile, Fahrlässigkeit und Ähnliches versichert. Sie definiert sich als Allgefahrendeckung für das sich im Entstehen befindliche Bauprojekt.

★ Feuerrohbauversicherung

Versichert sind insbesondere Schäden durch Feuer (Brand, Blitzschlag, Explosion, An- oder Abprall bemannter und unbemannter Flugkörper).

★ Luftdichtheitstest

Wir lassen alle Häuser, die durch uns erbaut werden, - wie vom Gesetzgeber gefordert - durch ein darauf spezialisiertes Fachunternehmen auf Luftdichtheit prüfen. Auf eine dichte Gebäudehülle legen wir besonderen Wert.

★ Baugrunduntersuchung

Bereits im Baupreis enthalten ist auch die Baugrunduntersuchung mit 2 Tiefenbohrungen bis zu 5m Tiefe und bei Häusern mit Keller bis zu 6m Tiefe.

★ Erhöhter Einbruchschutz an Fenster und Türen

Alle Fenster haben bereits im Standard mehrere Pilzkopfverriegelungen sowie Fensteroliven mit Druckknopf. Die Haustür ist aus Kunststoff und durch ein 3-fach verriegeltes Schloss mit 2-Automatik-Fallenriegeln und durchgehender Schließleiste einbruchhemmend ausgestattet.

★ Rauchmelder

Bereits im Baupreis enthalten sind die Rauchmelder in den Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern sowie Fluren.

★ Festpreisgarantie

Was, wenn während der Bauphase die Preise für Material, Rohstoffe oder Arbeitskosten plötzlich unvorhergesehen steigen? Dann ist es doppelt gut, mit der Richter Haus GmbH zu bauen - denn wir geben diese Kosten nicht an Sie weiter. Wir garantieren Ihnen 12 Monate lang ab Vertragsbeginn, dass Sie alle gewünschten Leistungen zu dem vereinbarten günstigen Festpreis erhalten. Komme, was da wolle!

★ Fairpreisgarantie

Wir versichern Ihnen: Wenn Sie binnen einer Woche nach Vertragsabschluss von einem Mitbewerber ein Angebot mit gleichen Konditionen, derselben Qualität und Sicherheit zu einem günstigeren Preis erhalten, können Sie kostenlos von dem mit uns geschlossenen Vertrag zurücktreten.

★ Bauzeitgarantie

Dank der optimalen Koordination aller Gewerke sind wir in der Lage, Ihnen einen fest vereinbarten Einzugstermin ab Baubeginn zu garantieren. Schließlich bedeutet jeder Monat, den Sie keine Miete mehr bezahlen, für Sie bares Geld. Dank der optimalen Koordination aller Gewerke sind wir in der Lage, Ihnen einen fest vereinbarten Einzugstermin ab Baubeginn zu garantieren. Schließlich bedeutet jeder Monat, den Sie keine Miete mehr bezahlen, für Sie bares Geld.



Inhaltsverzeichnis

1. Bauplanung / Bauantrag / Bauleitung / Luftdichtigkeit / Baugrundgutachten / TÜV	Seite 1-2
2. Baustelleneinrichtung	Seite 2-3
3. Erdarbeiten	Seite 3-4
4. Fundamente und Bodenplatte	Seite 4-5
5. Komfortkeller	Seite 5-6
6. Maurerarbeiten	Seite 6-7
7. Innenputzarbeiten	Seite 7
8. Estricharbeiten	Seite 7
9. Fußbodenaufbauten / mit und ohne WRG	Seite 8-9
10. Zimmererarbeiten	Seite 9
11. Dachdeckerarbeiten	Seite 10-11
12. Trockenbauarbeiten	Seite 11-12
13. Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Fensterbänke	Seite 12-14
14. Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor	Seite 14-15
15. Heizung, Luft/Wasser Wärmepumpe	Seite 15-16
16. Sanitärinstallation	Seite 16-17
17. Elektroinstallation	Seite 17-19
18. Fliesenarbeiten	Seite 19
19. Innentüren	Seite 20
20. Treppe	Seite 20
21. Balkone	Seite 20
22. Maler-, Teppichboden-, Laminat- und Parkettarbeiten	Seite 20
23. Versicherungen	Seite 21
24. weitere Auftraggeberleistungen	Seite 21
25. Sonstiges	Seite 22-23

Unterschrift Bauherren



1. Bauplanung / Bauleitung / Luftdichtigkeitstest / Baugrundgutachten / TÜV

Bauantrag

Der Auftragnehmer erstellt die Bauantragsunterlagen auf Basis, der nach den Wünschen des Auftraggebers erarbeiteten und zum Vertrag gehörenden Entwurfszeichnungen.

Hierzu gehören:

- Bauantragsformular
- Genehmigungsplanung mit den Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1:100
- Baubeschreibung
- Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277
- Berechnung der Grund- und Geschossflächen
- Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- Die Kosten für behördliche Auflagen wie z.B. Prüfstatiker-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren, Schall-, Brandschutz- und Erschütterungsberechnungen/-Nachweise, Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit sowie die Kosten für die Grundstücksvermessung und die Erstellung des amtlichen Lageplans mit Berechnungen und Projekteintrag tragen die Bauherren.
- Der Auftraggeber stellt die Unterlagen (Vorabzug Lage- und Höhenplan, Kanaltiefenplan mit Darstellung der Lage und Tiefe der Entsorgungsleitungen, sowie Lage und Tiefe der Schächte vor und nach dem Anschluss von den örtlichen Versorgern, Planungsvorgaben des Versorgungsunternehmens (Hauseinführungen) sowie Nachweise vom Bauamt zum Bebauungsplan oder §34 BauGB) zum Baugrundstück und die Eintragung von eventuellen Dienstbarkeiten (z.B. Baulasten) bereit.

Die Unterlagen werden dem Auftraggeber zur Unterschrift vorgelegt und danach durch diesen beim zuständigen Amt eingereicht. Ein kompletter Bauantragssatz verbleibt bei den Bauherren. Nach Erstellung der Bauantragsunterlagen werden die energetischen Berechnungen sowie die Statik erstellt und dem Auftraggeber ausgehändigt.

Für die Bauausführung dienen die vermassten Pläne (Fortschreibung Planung) im Maßstab 1:50, gem. Richter Haus Standard.

Wünscht der Auftraggeber nach Einreichung des Bauantrages Änderungen der Pläne bzw. Zeichnungen, so sind diese kostenpflichtig und werden nach Aufwand abgerechnet. Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese Änderungen genehmigungspflichtig sind oder nicht. Unser Planungsbüro wird den Bauherren vorab mitteilen, welche Leistungen konkret mit Minder- bzw. Mehrkosten verbunden sind. Richter Haus erfasst die nachträglichen Änderungen in einem Angebot, welches nach Bestätigung des Auftraggebers Vertragsbestandteil des eigentlichen Bauvertrages wird. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass eine Planungsänderung auch zu einem verlängerten Genehmigungsverfahren führen kann, da teilweise Ämter, Prüfstatiker usw. mit einbezogen werden müssen.

Bauleitung

Die komplette Bauleitung und Bauüberwachung für den vertraglich festgelegten Leistungsumfang wird während der gesamten Bauzeit von den Baubesprechungen bis zur Abnahme/Hausübergabe durch eine/n qualifizierte/n Bauleiterin/Bauleiter des Auftragnehmers wahrgenommen. Auch innerhalb der Gewährleistungszeit ist die Bauleitung Ansprechpartner für die Bauherren.

Luftdichtigkeitstest

Mit dem Differenzdruck-Messverfahren (Blower-Door-Test) wird die Luftdichtigkeit eines Gebäudes gemessen. Das Verfahren dient dazu, Leckagen in der Gebäudehülle aufzuspüren und die tatsächliche Luftwechselrate zu bestimmen. Ziel eines jeden Bauvorhabens sollte es sein, eine optimale Wohnbehaglichkeit zu erreichen und die dafür eingesetzte Energie zu minimieren.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Im Rahmen unserer Qualitätssicherung erhalten Sie nach Prüfung durch einen qualifizierten Messdienstleister das Zertifikat und Prüfprotokoll des Blower-Door-Testes. Erfolgt der Innenausbau in Eigenleistung erfolgt kein Luftdichtigkeitstest bzw. kann nachbeauftrag werden.

Baugrundgutachten

Eine wichtige Voraussetzung für die Planung und den Bau Ihres Hauses ist die richtige Einschätzung des anstehenden Baugrundes. Zu diesem Zweck wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Deren Art und Umfang richtet sich nach der Schwierigkeit des Bauwerkes und den zu erwartenden Baugrundverhältnissen.

Im vereinfachten geotechnischen Gutachten werden Aussagen getroffen zu Schichtenverhältnissen, angetroffenem Grund- und Schichtenwasserstand, bodenmechanische Kennwerte, Bodenklassifikationen sowie Hinweise für die Bauausführung. Dazu werden im vorgesehenen Gründungsplanum zwei diagonal angesetzte Sondierungsbohrungen sowie Rammsondierungen vorgenommen. (Haus ohne Keller - 5m tief, Haus mit Keller - 6m tief).

Die durch das Baugrundgutachten vorgefundenen Bodenverhältnisse werden in der Hausstatik berücksichtigt und optimal auf Ihr Haus ausgerichtet. Es wird ein tragfähiger Baugrund der Bodenart 1,3 und 4 nach DIN 18300 mit einer Tragfähigkeit von 200KN/m² und keine Grundwassergefährdung vorausgesetzt. Im Hauspreis sind Abdichtungsarbeiten gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser, gemäß DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W1.1-E enthalten.

Werden durch das Bodengutachten andere Baugrundverhältnisse oder Wassereinwirkungsklassen festgestellt, erhöht sich der Leistungs- und Kostenumfang entsprechend.

TÜV-Baubegleitung

Alle Baustellen lassen wir durch den TÜV in einer Mehrphasenbaubegleitung zusätzlich auf Qualität und Bauausführung kontrollieren. Der TÜV erarbeitet von jeder Begutachtung einen ausführlichen Bericht und stellt diesen den Bauherren und uns zur Verfügung. Häuser mit Bodenplatte erhalten 3 und Häuser mit Keller 4 TÜV-Begehungen.

2. Baustelleneinrichtung

Das für die Bebauung zur Verfügung gestellte Grundstück muss so beschaffen sein, dass die erforderlichen Bauarbeiten ungehindert und unterbrechungsfrei ausgeführt werden können.

Es ist eine gerade, ohne Einschränkungen durch bauliche Anlagen vom öffentlichen Verkehrsraum frei befahrbare, mind. 3,50m breite Zufahrt zum Grundstück/Baugrube zu schaffen - für Fahrzeuge mit besonderen Abmaßen, wie Sattelzug bis 40t Gesamtgewicht und Lastkran. Eingeschlossen ist auch die Tauglichkeit der Zufahrtsstraßen für o.g. Fahrzeuge. Für einen Kran ist eine ausreichend belastbare Stellfläche ca. 6x6m sicherzustellen sowie auch evtl. notwendige Überfahrten über vorhandene Gehwege. Die Geländeoberfläche darf maximal einen Höhenunterschied von 10cm insgesamt aufweisen (+/-5cm). Erforderliche Genehmigungen und Maßnahmen zur Nutzung des öffentlichen Straßenlandes wie Beschilderungen, Gehwegüberfahrten, Straßensperrungen usw. werden von den Bauherren eingeholt, beauftragt und bezahlt.

Für die Realisierung des Bauvorhabens, ist durch den Auftraggeber Baufreiheit zu schaffen, das heißt der Bauplatz und die Zufahrt müssen frei von Bäumen und Gebäuderesten sein, mit ausreichendem Freiraum zur Baustelleneinrichtung, für Materiallagerungen und Platz zur Lagerung des Erdaushubs (kann kostenpflichtig entsorgt werden). Baufreiheit ist auch im Bereich des zukünftigen Hauses herzustellen. Dieser Bereich muss frei von Leitungen, wie Elektro, Wasser, Telekom, Gas oder Ähnlichem und geräumt von Baukörpern, wie alten Fundamenten und Gruben sein. Die Entfernung oder Isolierung von Freileitungen vor Baubeginn, obliegt ebenfalls den Bauherren. Die Baustelle ist außerdem gegen unbefugtes Betreten zu sichern, z.B. durch die Stellung eines Bauzaunes durch den Auftraggeber.

Für die Lage und Freilegung der Grenzsteine oder der Grundstücksmarkierungen ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Einmessung des Grundstückes durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro und die Einmessung des Baukörpers obliegen ihm ebenso.

Unterschrift Bauherren





Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Durch die Bauherren ist ein Baustromkasten mit einem Baustromverteiler gem. den Anforderungen der VDE 0100-704:2018-10 bereitzustellen (16A/230V und 32A/400V) und mit einem Zahlenschloss zu versehen. Das Bauwasser muss einen 3/4 Zoll Anschluss aufweisen und über ca. 5 bar Leitungsdruck verfügen als Festanschluss mit Standrohr. Baustrom- und Bauwasser haben sich in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes zu befinden bis max. 15m vom Baukörper entfernt und sind von Baubeginn bis Ende vorzuhalten.

Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Verbrauchskosten für Bauwasser und Baustrom gehen zu Lasten des Auftraggebers.

Dieser übernimmt außerdem die Miet- und Verbrauchskosten für ggf. erforderliche Beheizungs- und Trocknungsmaßnahmen.

Die weitere Baustelleneinrichtung, die Bautoilette, das Gerüst und die Schuttentsorgung für die im Leistungsumfang enthaltenen Gewerke sind im Bauvertrag bereits enthalten. Die Baustelle wird besenrein übergeben. Eine Feinreinigung gehört nicht zum Leistungsumfang, kann aber selbstverständlich nachbeauftragt werden.

Hausanschlüsse

Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Internet und Telekommunikation obliegen dem Auftraggeber. Alle Leerrohre aus Kunststoff für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit den Bauherren auf kürzestem Weg bis ca. 0,25m außerhalb der Bodenplatte verlegt. Die Lieferung und der Einbau einer 4-er Mehrspartenhauseinführung mit einer Leerrohrlänge bis 3m ist bereits inkludiert. Hierbei handelt es sich um eine zentrale und abgedichtete Verteilerstelle für die einzuführenden Medien. Soweit durch die Versorgungsbetriebe, eigene Leerrohre und/oder spezielle Hauseinführungen gefordert werden, sind diese vom Auftraggeber bereitzustellen oder können nachbeauftragt werden. (Ein gegebenenfalls notwendiger Einbau von Rückstausicherungen und Hebeanlagen ist gegen Mehrpreis möglich). Wird eine Druckprobe vom Abwasserzweckverband gefordert, so sind die Kosten durch die Bauherren zu tragen. Gemäß DIN EN 12056 sind die Schmutzwasserleitungen mit mindestens 80cm Bodenüberdeckung, frostfrei unter Gelände einzubauen. Die Leitungen sind, wo immer dies technisch möglich ist, auf dem kürzesten Wege aus dem Gebäude zu führen. Ist kein freier Ablauf zur vorhandenen Sammelkanalisation gewährleistet, ist eine Schmutzwasserhebeanlage durch den Auftraggeber zu installieren. Eine Hebeanlage ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Unsere Bauleitung berät Sie gern in allen Fragen zur Baustelleneinrichtung.

3. Erdarbeiten

Der Auftragnehmer geht bei dem zu bebauenden Grundstück davon aus, dass ein ebenes straßenbündiges Terrain vorhanden ist. Der Aushub wird auf dem Grundstück bis maximal 5m vom Baukörper fachgerecht in Halden zur späteren Verwendung des Auftraggebers gelagert (soweit dies möglich ist) bzw. auf Kosten des Bauherrn entsorgt. Es wird normaler, leichter bis mittelschwerer, ebener, tragfähiger Boden ohne Baum-, Wurzel- und Schuttanteile angenommen. Sollte aus irgendwelchen Gründen, wie zum Beispiel tiefer gelegenes Gelände oder Hanglage, zum Auffüllen des Geländes zusätzlich Sand, Kies oder Mutterboden benötigt werden, gehören diese Aufwendungen nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers und werden gesondert berechnet. Das Gleiche gilt für die Abfuhr von Erdreich, Baumstümpfen oder Ähnlichem. Bei nicht tragfähigen Bodenarten (z.B. Mutterboden, humose Schichten, Moorboden, Kleie oder Ähnliches) müssen die Sonderkosten für die Gründung extra in Rechnung gestellt werden. Wird eine Grundabwassersenkung notwendig, so gehen die Kosten ebenfalls zu Lasten des Auftraggebers. Kalkulationsgrundlage für die Erdarbeiten sind die Bodenklassen 1,3 und 4 gemäß DIN. Es wird schichten- und grundwasserfreies Erdreich vorausgesetzt. Alle zusätzlich anfallenden Arbeiten zur fachgerechten Vorbereitung des Untergrundes für die Bodenplatte sind Mehrkosten und gesondert zu vereinbaren. Sollten sich also aufgrund der Bodenverhältnisse bzw. aus dem Bodengutachten Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

3.1 Häuser ohne Keller

Der Mutterboden (max. bis 30cm) wird im Bereich der zu bebauende Fläche abgetragen. Es werden Fundamentgräben für die Streifenfundamente bzw. Frostschrüzen in einer Breite von 30cm bei Putzfassaden bzw. 35cm bei Verblendfassaden in einer Tiefe von 80cm ausgehoben. Im Bereich der Bodenplatte wird als Unterbau eine bis zu 30cm starke, kapillarbrechende Sand- bzw. Kiesschicht schichtenweise eingebracht und mechanisch verdichtet; nach Vorgabe des Bodengutachtens. Sollte im Bodengutachten die Gründung mit Beton BRC festgelegt sein, wird die Differenz zur Sand- bzw. Kiesschicht berechnet – gleiches gilt für Auflagen in der Baugenehmigung, wenn z.B. nur Natursteinschotter Z0 verwandt werden darf. Die Abrechnung erfolgt in einem solchen Fall transparent, anhand von Wiegenoten.

3.2 Häuser mit Keller (Sohlplatte)

Die Baugrube wird bis max. 250cm tief ausgehoben. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein: freie Aushubmöglichkeit/Böschungsherstellung nach DIN ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen sowie ausreichende Lagermöglichkeiten für den erforderlichen Bodenaushub. Zusätzliche Baugrubensicherungen, wie z.B. Verbau, Spundwände, Schalung, Wasserhaltung oder bauliche Sicherungsmaßnahmen für Nachbar- und angrenzende Bebauungen etc. sind kein Vertragsbestandteil. Ein Arbeitsraum von nicht weniger als 4,5m ist um die Baugrube herum mindestens vorzusehen.

Die Verfüllung des Arbeitsraumes erfolgt mit dem vorhandenen, verwendbaren Aushub bis zum bestehenden Terrain. Falls der Boden nicht zur Wiederverfüllung geeignet ist, muss Füllboden seitens des Auftraggebers bereitgestellt oder nachbeauftrag werden. Überschüssiger Boden verbleibt im Eigentum der Bauherrenschaft. Ein Kiespolster ist nicht kalkuliert, es wird von einer ausreichenden Kiestragschicht auf Gründungsebene ausgegangen.

4. Fundamente und Bodenplatte

4.1 Häuser ohne Keller

Die Bodenplatte erhält umlaufend eine 80cm tiefe und 30cm (Putzbauten) bzw. 35cm (Verblendfassaden) breite Frostschrüze. Die Fundamente werden frostfrei, gem. Statik in Erdschalung gegründet aus unbewehrten Beton C20/25. Die Bodenplatte (max. d=20cm) wird gemäß Statik aus bewehrtem Beton (C25/30) hergestellt und mit einer oberen und unteren Stahlbewehrung (max. 16kg/m²) versehen. (WU-Beton, Beanspruchungsklasse 2 – gewährleistet den Schutz gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser). Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet.

In den Sohlearbeiten sind enthalten:

- Anordnung eines umlaufenden feuerverzinkten Fundamenterders gem. VDE-Richtlinie im Hauswirtschaftsraum zusammengefasst, inkl. Prüfbescheinigung der Erdungsanlage nach DIN 18014
- Anordnung einer Noppenfolie laut Stand der Technik
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W1.1-E - gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Riss-überbrückungs- und Raumnutzungsklasse
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen
- Abschweißung oberhalb der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn nach DIN 18533 gegen Bodenfeuchte
- Überdämmung der Bodenplatte ab Oberkante 20cm tief bis Unterkante Bodenplatte mit einer 12cm dicken Sockeldämmplatte leicht abgeschrägt

Unterschrift Bauherren



4.2 Häuser mit Keller

Die Bodenplatte (max. d=25cm) wird gemäß Statik aus überwachtem WU-Beton (C25/30) in der erforderlichen Güteklasse hergestellt und mit einer oberen und unteren Stahlbewehrung (max. 20kg/m²) versehen. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet.

In den Sohlarbeiten sind enthalten:

- Anordnung eines umlaufenden Ringerders aus Edelstahl gem. VDE-Richtlinie im Hauswirtschaftsraum zusammengefasst, inkl. Prüfbescheinigung der Erdungsanlage nach DIN 18014
- Anordnung einer Sauberkeitsschicht 5cm stark aus Magerbeton
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W2-E - gegen drückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Rissüberbrückungs- und Raumnutzungsklasse
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen
- Abschweißung oberhalb der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn gegen Bodenfeuchte nach DIN 18533
- Im Bereich einer eventuellen Kelleraußentreppe (Sonderausstattung) wird eine Frostschräge erstellt (wenn gekauft)

5. Komfortkeller — wenn vertraglich vereinbart (zeitweise drückendes Wasser – Beanspruchungsklasse 1, Nutzungsklasse A)

Die Kelleraußenwände bestehen aus ca. 30cm wasserundurchlässigen starken Doppelbetonwänden (ohne Türen und Tore in den Außenwänden) mit zusätzlicher Außendämmung. (Die Außendämmung erfüllt keine Abdichtungszwecke) Die Innenwände bestehen aus Kalksandsteinen. Die Steinformate ergeben sich aus der Planung und der statischen Berechnung. Die Fugen innen werden nicht verputzt und sind sichtbar. (kein Sichtbeton) Die Stärke der Innenwände richtet sich ebenfalls nach den statischen Erfordernissen.

Entwässerungsanschlüsse befinden sich mit Mauerkragendichtungen in der Bodenplatte sowie Entwässerungsleitungen unterhalb der Bodenplatte.

Für die gegebenenfalls notwendige Hebeanlage wird ein entsprechender Schacht in der Bodenplatte vorgesehen.

Die Rohbaukellerhöhe beträgt ca. 2,40m. Die Kellerdecke besteht aus vorgefertigten Stahlbetonfertigteilen (Filigrandeckenplatten) mit örtlich aufgebrachtem Beton in der erforderlichen Güteklasse und wird in einer Stärke von (max. 20cm) eingebaut. Die Fugen an den Unterseiten der Deckenelemente werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt). Die Ausführung der Deckenplatten und des aufgetragenen Ortbetonteiles erfolgt nach den Auflagen der statischen Berechnung.

Als Kellerfenster werden weiße Brömse Dreh/Kipp-Kunststofffenster (Hersteller: Brömse Typ „PERFORMA“- die neue Referenz) in der Größe 100cmx60cm eingebaut. Die Fenster und umlaufende Bauteilanschlüsse sind nicht Druck- und Stauwasserdicht. Die Kellerfenster müssen sich mit der Unterkante mindestens 15cm über fertiger Geländeoberkante befinden.

Soweit erforderlich werden nach unten geschlossene druckwasserdichte Kunststofflichtschächte der Firma Mea ohne Aufsatz mit entsprechenden Montagedämmplatten aus dem gleichen System verbaut. (bis 1,20m in der Breite) Die bewährten XPS-Dämmplatten ermöglichen die wärmebrückenfreie sowie wasserdichte Montage und fügen sich in die bauseitige Perimeterdämmung ein. Die Lichtschächte werden mit feuerverzinkten einbruchshemmenden Abdeckrosten versehen. Diese erhalten an der Hauswand angeschraubte, klappbare Schrägabdeckungen aus 4mm Einscheibensicherheitsglas. MEACAPE (nicht begehbar)



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Die Verlegung des Wirtschafts- bzw. Heizungsraumes in den Keller ist preislich bereits inkludiert.

Alle Kellerinnenwände erhalten einen Innenputz in Q2-Qualität.

Die Fußbodenheizung wird im gesamten Kellergeschoss verlegt.

Weiterhin erhält der Keller eine Geschoßtreppe – siehe BLB-Punkt 21 Treppen

Es wird eine Zirkulationsleitung mit Pumpe und Zeitschaltuhr für die Warmwasserversorgung geliefert und eingebaut.

Die Herstellung aller Hausanschlüsse wie Strom, Heizung, Wasser, Gas, Abwasser, Internet und Telekommunikation obliegen dem Auftraggeber. Dazu gehören auch die erforderlichen Kernbohrungen. Die Lieferung, der fachgerechte Einbau von Dichtungen und deren Abdichtung für den Anschluss der Medienleitungen zu den jeweiligen Leerrohren in der Kelleraußenwand sind Leistungen des Auftraggebers. Die Leerrohre aus Faserzement für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit den Bauherren auf kürzestem Weg durch die Kellerwand verlegt-außen/innen wandbündig. Soweit durch die Versorger eigene Leerrohre gefordert werden, sind diese durch den Auftraggeber bereitzustellen.

Die Abdichtung der Abwasserleitungen zum jeweiligen Leerrohr in der Kelleraußenwand erfolgt mittels Pressringdichtung durch den Auftragnehmer, dies gilt auch für die Wärmepumpendurchführungen des Hauses
Hebeanlagen oder Rückstausicherungen sind nicht im Hauspreis kalkuliert, können aber gegen einen Aufpreis angeboten werden.

6. Maurerarbeiten (Putzvariante mit WDVS, Klinkervariante)

6.1 Außenmauerwerk

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse, inkl. Giebelwände und Kniestockmauerwerk (falls vorhanden) im Dachgeschoss besteht im Standard aus geklebten Hochlochziegeln der Firma Wienerberger (Poroton-T-Hlz, d=24,0cm), einer Außendämmung aus 14cm EPS WDVS WLГ 035, Armierungsputz und strukturiertem Silikonharzputz. Der Sockel erhält eine Perimeterdämmplatte 12cm WLГ 035, ca. 35cm ab Oberkante Bodenplatte sowie einen Buntsteinputz. Dieser beginnt ab Unterkante der Bodenplatte.

Die Abdichtung des Sockels erfolgt nach DIN 18533 – Wassereinwirkungsklasse W4-E (Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel).

- 24,0cm porosierte Hochlochziegel (T14)
- 14,0cm EPS WDVS WLГ 035 bzw. im Sockel 12,0cm Sockeldämmplatten WLГ 035
- ca. 2mm einfarbiger Edelstrukturputz mit einem Helligkeitsbezugswert zwischen 75 und 100% auf Silikonharzbasis bzw. im Sockel Buntsteinputz

6.2 Verblendmauerwerk

Alternativ ist gegen Aufpreis ein Verblendmauerwerk wählbar. Das Außenmauerwerk besteht aus Hintermauerwerk als Hochlochziegel der Firma Wienerberger (Poroton-T-Hlz, d=17,5cm), hydrophobierten Kerndämmplatten (WLГ 035, d=14cm) und Verblendern (d=11,5cm) - Fabrikat nach Wahl/Qualität in NF-Format (ca. 48 Stück/m²) - einschließlich korrosionsschutzten VA-Stahlankern (kalkulierter Preis: 700,00€ brutto pro 1.000 Verblendsteinen). Das Verblendmauerwerk wird im „wildem Verband“ mit Edelstahl-Luftschichtankern zum Hintermauerwerk verbunden. Erforderliche Lüftungen werden gem. DIN-1053 vorgesehen. Die Stürze über Fenster und Türen werden als stehende Grenadierschicht ausgeführt.

Die Verfugung erfolgt nachträglich mit Fertigmörtel in der Farbe zementgrau. Der Sockelbereich wird aus Verblendsteinen hergestellt, etwa 2cm eingerückt und beträgt in der Höhe ca. 5 Läuferschichten.

- 17,5cm porosierte Hochlochziegel
- 14,0cm mineralische Kerndämmung WLГ 035
- 1,0 cm Fingerspalt
- 11,5cm Verblendstein, NF

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

6.3 Innenmauerwerk

Das Innenmauerwerk im Erd- und Obergeschoss besteht aus Hochlochziegeln der Firma Wienerberger (Poroton) in den Stärken: 24,0cm, 17,5cm und 11,5cm. Die Wandstärken ergeben sich aus den Vorgaben des Architekten bzw. des Statikers. Die Ausführung der Innenwände erfolgt handwerksgerecht in flucht- und lotrechter Ausführung, einschließlich aller durch die Vorlagen fixierten Nischen und Mauerwerksöffnungen. Alle Außen- und Innenwände im Erdgeschoss erhalten fachgerechte Dichtungen (Mauerwerksperrbahn) gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Überbrückung aller vorhandenen Innentüröffnungen erfolgt mit Fertigstürzen. Ausgeführt werden alle notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsschlitze zum Dachgeschoss.

6.4 Bauwerksabdichtung am Wandsockel

Der Wandsockel des Außenmauerwerks und der Bodenplattenrand (Haus ohne Keller) im Erdgeschoss erhalten von außen eine Abdichtung nach DIN 18533 – W4-E (gegen Spritzwasser und Bodenfeuchte). Wird im Bodengutachten eine andere Abdichtung aufgrund der individuellen Bodenverhältnisse festgelegt, ist dies im vereinbarten Leistungsumfang nicht enthalten.

6.5 Geschossdecken, Kragplatten

Die Erdgeschossdecke besteht aus vorgefertigten Stahlbetonfertigteilen (Filigrandeckenplatten) mit örtlich aufgebrachtem Beton in der erforderlichen Güteklasse und wird in einer Stärke bis max. 20cm eingebaut, gemäß den Vorgaben der durchgeführten statischen Berechnung. Statisch bedingte Mehrdicken sind nicht kalkuliert und werden durch den Auftragnehmer nachvergütet. Die Fugen an den Unterseiten der Deckenelemente werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt).

Auskragende Bauteile werden mit der Decke durch ISO-Bewehrungskörbe verbunden und unterseitig in Sichtbeton mit Wassertropfkante hergestellt. Aufkantungungen sind ebenfalls aus Sichtbeton.

7. Innenputzarbeiten

Sämtliche Wandinnenflächen (Mauerwerk) im Keller, – Erd- und Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachgeschoss werden gemäß DIN 18202 mit einem ca. 1,2cm starken Gipsmaschinenputz versehen. Freistehende Kanten und Ecken werden durch Eckschutzschienen gesichert. Die zulässigen Toleranzen nach DIN 18202 für flächenförmige, tapezierfähige Wände sind einzuhalten. Die Deckenstöße werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung der Betondeckenstöße erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt). Die Anschlüsse an Decken- und Dachschrägen werden mit einem Kellenschnitt ausgeführt. Die Innenputzarbeiten stellen wir in Q2-Qualität her.

8. Estricharbeiten

Alle Räume des Keller-, Erd- und Obergeschosses sowie des ausgebauten Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Heizzementestrich ZE 20 fasernarmiert mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung und durchgehenden Randdämmstreifen sowie Trennfolien zur Vermeidung von Schallübertragungen, einschließlich aller erforderlichen Schein- und Bewegungsfugen nach den Auflagen der DIN und Herstellervorgaben. Notwendige Bewegungsfugen müssen in den Oberbelag übernommen werden. Restmengen an Kies verbleiben auf der Baustelle zur freien Verwendung des Auftraggebers.

Unterschrift Bauherren



9. Fußbodenaufbauten – ohne WRG

Fußbodenaufbau im Kellergeschoss (ca. 2,40m lichte Rohbauhöhe)

- Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 12,0cm Wärmedämmung (WLG 035), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,20m

Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (mit Keller) (ca. 2,885m lichte Rohbauhöhe)

(Abdichtung nach DIN 18533 entfällt, da bereits im Kellergeschoss enthalten)

- 5,0cm Wärmedämmung (WLG 035) +3,0cm Trittschalldämmung (WLG 045), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 16,0cm
- Fertigmaß ca. 2,725

Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (ohne Keller) (ca. 2,885m lichte Rohbauhöhe)

- Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 12,0cm Wärmedämmung (WLG 035), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,685m

Fußbodenaufbau im Obergeschoss (lichte Rohbauhöhe ca. 2,885m)

- 5,0cm Wärmedämmung (WLG 035) + 3,0cm Trittschalldämmung (WLG 045), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 16,0cm
- Fertigmaß ca. 2,725m

9.1 Fußbodenaufbauten – mit WRG (wenn beauftragt)

Fußbodenaufbau im Kellergeschoss (ca. 2,40m lichte Rohbauhöhe)

- Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 12,0cm Wärmedämmung (WLG 035), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,20m

Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (mit Keller) (ca. 2,885m lichte Rohbauhöhe)

(Abdichtung nach DIN 18533 entfällt, da bereits im Kellergeschoss enthalten)

- 9,0cm Wärmedämmung (WLG 035) +3,0cm Trittschalldämmung (WLG 045), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,685m

Unterschrift Bauherren



Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (ohne Keller) (ca. 2,885m lichte Rohbauhöhe)

- Bitumenschweißbahn (Abdichtung nach DIN 18533) gegen Bodenfeuchte
- 12,0cm Wärmedämmung (WLG 035), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5 cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,685m

Fußbodenaufbau im Obergeschoss (ca. 2,885m lichte Rohbauhöhe)

- 9,0cm Wärmedämmung (WLG 035) + 3,0cm Trittschalldämmung (WLG 045), Trennfolie, Randstreifen
- 6,5cm Estrich
- ca. 1,5cm Belag komplett, Gesamthöhe ca. 20,0cm
- Fertigmaß ca. 2,685m

10. Zimmererarbeiten

10.1 Geschoßdecken (Bungalow) bei Dachneigung bis 35°

Bei Dachneigungen bis einschließlich 35° wird die Erdgeschossdecke als Holzbalkenkonstruktion hergestellt, soweit nicht vertraglich eine Betondecke vorgesehen ist. Für den Einbau einer Geschosstreppe bzw. einer Einschubtreppe wird bereits ein entsprechender Wechsel vorbereitet.

10.2 Dachstuhl

Die Balken, Sparren und Binder des Dachstuhles bestehen aus heimischem Nadelholz; (Konstruktionsvollholz Fichte/Tanne Festigkeitsklasse NSi C24, wenn erforderlich BSH Brettschichtholz Fichte/Tanne GL 24/28 C ohne chemischen Holzzusatz. Das verbaute Holz muss kammergetrocknet sein. Der Dachstuhl wird handwerksgerecht, einschließlich aller erforderlichen verzinkten Kleinteile und Bolzen sowie statisch fixierten Stahlrahmenkonstruktionen, Stahlstützen etc. abgebunden und vom Zimmermann gerichtet und als solider Binderdachstuhl ausgeführt. Die jeweilige Ausführung hängt vom Haustyp ab und wird in den Vertragsunterlagen festgelegt. Für alle Dächer gelten die Lastannahmen gemäß Eurocode EC1: Windlastzone 2 und Schneelastzone 2*NDTL = 0,85KN/m². Für das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind unsere Dachkonstruktionen mit eingerechneten Zusatzlasten von 20 kg/m² ausgestattet. Das Besondere: wir verstärken für Sie die gesamten Dachflächen. Ob Nord, Süd, Ost oder West – ganz gleich, wo Sie Ihre Anlagen anbringen wollen, das komplette Dach ist dafür geeignet. Ein späteres Nachrüsten gelingt garantiert an jeder Stelle auf dem Dach. Stressfreie Abläufe mit weniger Aufwand.

10.3 Dachüberstand

Der Dachüberstand beträgt im Standard ~25cm an den Giebeln und ~75cm an der Traufe, gemessen vom Putz bis zur Außenkante Dachüberstand. (ohne Dachrinne) Abweichende Dachüberstände sind in den Planungsvorschlägen, Angeboten bzw. Verträgen beschrieben.

Unterschrift Bauherren



11. Dachdeckerarbeiten

11.1 Dacheindeckung

Die Dachdeckerarbeiten werden gemäß den Fachregeln des Deutschen Dachdeckerhandwerks und nach den Herstellerrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Gegen Nässe und Flugschnee wird oberhalb der Sparren eine diffusionsoffene Unterspannbahn-Konterlattung S10-Dacheindeckung mit Tondachziegel verbaut. Die Unterspannbahn erfüllt die Anforderungen einer Noteindeckung und wird je nach Dach- und Nutzungsart, naht- und stoßverklebt. Die Anordnung von First-, Grat-, Ortgang- und Lüfterpfannen erfolgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform.

Die Konterlattungen werden gemäß Vorschrift bei entsprechender Dachneigung mit Nageldichtband bzw. Nageldichtmasse ausgeführt.

Die First- sowie Gratbereiche werden mit Trockenfirst und Trockengrat fachgerecht eingedeckt. Die Dacheindeckung besteht aus hochwertigen Tondachziegeln der Firma Jacobi Walther, Fabrikat: J11V matt/engobiert in den Farben naturrot, altrot, dunkelbraun oder altschwarz; der Firma Braas Fabrikat: Rubin 11V matt/engobiert in den Farben naturrot, kupferrot, kupferbraun, anthrazit sowie der Marke Roeben Fabrikat: Piemont matt/engobiert in den Farben kupferrotbraun, kastanienbraun, havannabraun, tobagobraun anthrazit, titangrau, graphit oder schwarz.

Die Kehlen werden mit Titanzinklech unterlegt und handwerksgerecht verarbeitet. Im Festpreis enthalten sind alle erforderlichen Formteile für Ortgang, First, Grat und Belüftung unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Einbauanleitung des Herstellers (Antennenstein sowie Mast gegen Aufpreis). Die Windsogsicherung der Dacheindeckung erfolgt entsprechend der objektspezifischen Berechnung.

Auf Verlangen der Behörde, in z.B. schneereichen Gebieten, kann eine Schneeeabrutschsicherung vorgeschrieben werden. Diese ist im Leistungsumfang nicht enthalten und kann im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden.

11.2 Dachüberstände

Die sichtbaren Dachüberstände werden unterseitig mit grundierten Profilholzbrettern d=19 mm verschalt und mittels korrosionsgeschützter Nägel bzw. Klammern erstellt. Die Traufseiten erhalten eine Sichtschalung auf gehobelten Sparrenköpfen. Bei Wahl des Verblendmauerwerkes sowie bei Häusern mit Binderdachstuhl bzw. Walm- oder Mansarddach werden Traufgesimskästen mit unterseitiger Profilholzschalung verbaut. Zusätzlich werden bei Binderdachstühlen die Orte der Giebel mit einem Unterschlag aus grundiertem Profilholz hergestellt. Binderdachstühle erhalten keine sichtbaren Pfetten bzw. Sparren. Sichtbare Holzaußenteile erhalten außen einen Endanstrich. Der Anstrich erfolgt im eingebauten Zustand. Lasuren oder andere RAL-Farbtöne sind ohne Aufpreis möglich.

11.3 Gaubenwände, Türme, 3. Giebel

Die senkrechten Stirnseiten und Fronten der Gauben, 3. Giebel und Türme, soweit diese vorhanden sind, werden mit einer Verkleidung aus WDV-System mit Armierung und strukturiertem Silikonharz-Putz entsprechend der ausgewählten Hausputzfarbe ausgeführt. Andere Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

11.4 Schornstein (wenn vertraglich vereinbart)

Es wird ein Schornstein der Marke Schiedel Absolut mit Thermoluftzug nach den Herstellerrichtlinien verbaut. Der Rauchrohrdurchmesser beträgt 18cm. Die Anordnung erfolgt nahe am Dachfirst direkt an einer Innenwand und überragt den Dachfirst im Standard um 40cm.

Mit der Neuregelung der BImSchV vom 01.01.2022 soll der Abtransport von Abgasen mit der freien Luftströmung gewährleistet werden. Die Mündung eines Schornsteins muss jetzt außerhalb der so genannten Rezirkulationszone des Einzelgebäudes liegen, also außerhalb des Bereichs, wo Abgase nicht vom Wind weggetragen werden können und vor Ort verbleiben. Dazu muss die Austrittsöffnung des Schornsteins nahe am Dachfirst angeordnet werden und diesen um mindestens 40 Zentimeter überragen. Das "mindestens" bezieht sich allerdings auf viele Variablen – unter anderem die Dachneigung und die Gesamtwärmeleistung der Heizungsanlage. Sie bestimmen mit, welche Schornsteinhöhe Pflicht ist. Grob lässt sich aber sagen: Je mehr Leistung die Heizung hat, desto höher der Schornstein.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Die Einfassung des Schornsteinkopfes in die Dachfläche erfolgt mit Titanzinkblech. Der Schornsteinkopf wird bis zu einer Höhe von ca. 1,00m über der Dachfläche mit Faserzementplatten Farbe schwarz/anthrazit verschindelt sowie mit Walzblei und einer dauerelastischen Fuge abgedichtet. Als oberen Abschluss erhält das Rauchrohr eine Regenhaube.

Der Schornstein wird im EG und OG bzw. ausgebauten DG mit Eckschutzschienen versehen und verputzt. Im Schornsteinbereich wird ein Dachausstiegfenster ungedämmt für ein Kaltdach Velux GVK, seitlich zu öffnen, Farbe schwarz, Ausstiegsöffnung ca. 40x55cm sowie einem Standrost neben dem Schornstein verbaut. Die Anzahl der Dachtritte richtet sich nach den Gegebenheiten und den Vorschriften des Schornsteinfegers. Die Anzahl kann erst während der Ausführung genau bestimmt werden. Zwei Tritte und ein Standrost sind inkludiert sowie ein Bewehrungsset mögliche Auflagen u.a. des Schornsteinfegers werden durch den Auftraggeber nachvergütet.

11.5 Dachentwässerung

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Fallrohre (DN 100) aus Titanzinkblech. Die Fallrohre werden bis ~0,20m über Terrain geführt und enden dort. Standrohre mit Reinigungsöffnungen oder der Anschluss an die Regenwasserversickerung sowie Laubfanggitter gehören nicht zum Lieferumfang.

11.6 Dachflächenfenster im Dachgeschoss (wenn vertraglich vereinbart)

Es werden folgende Dachflächenfenster ohne Rollläden im Standard eingebaut:

- Velux Dachflächenfenster Thermo VEL GGL MK06 2070 (78cmx118cm) Schwingfenster mit Obenbedienung, Holz weiß lackiert, Eindeckrahmen aus Aluminium
- Velux Dachflächenfenster Thermo GGU MK06 0070 (78cmx118cm) Schwingfenster mit Obenbedienung, Kunststoff weiß, Eindeckrahmen aus Aluminium in den Feuchträumen

Die Dachfenster haben einen U-Wert von 1,3W/m²K. Die eingebauten Dachflächenfenster sind mit Gipskartonplatten zur Rauminnenseite verkleidet (Ausführung/Leistung Trockenbau) und haben einen umlaufenden Dämmrahmen.

Die Ausführung der Dachflächenfenster wird **mit Aufpreis** ausgeführt, wenn diese Kosten **nicht** bereits im Bauvertrag aufgeführt und enthalten sind.

12. Trockenbauarbeiten

12.1 Dachgeschossausbau

Beim ausgebauten Dachgeschoss werden die Decken und Dachschrägen mit 12,5mm starken Gipskartonplatten verkleidet. Bei Häusern bis 35° Dachneigung ist die Erdgeschossdecke ebenfalls mit 12,5mm starken Gipskartonplatten unterseitig verkleidet. Die Feuchträume erhalten innenseitig als zweite Lage eine Feuchtraumplatte. Die Stöße der Gipskartonplatten sind 2-fach glatt verspachtelt und geschliffen (Q2-Qualität). Als Wärmedämmung zum beheizten Raum werden nicht brennbare, mineralische Dämmstoffe verarbeitet und verlegt (Stärke 24,0cm, WLG 035). Die Dämmung eines Kaltdaches ist im Angebotspreis nicht inklusive. Zwischen Dämmung und Gipskartonplatten wird eine Dampfbremsfolie PE eingebaut.

Der Drempel bzw. die Abseite bei Studiobinderdachstühlen wird ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet und die Stöße 2-fach glatt verspachtelt und geschliffen (Q2-Qualität). Acrylfugen zwischen Trockenbau und Mauerwerk werden im Zuge der Malerarbeiten ausgeführt (wenn die Malerarbeiten beauftragt worden).

- 24,0 cm Mineralwolle (WLG 035) zwischen den Kehlbalken/Sparren/Abseiten/Geschossdecke über OG
- luftdichte Dampfbremsfolie nach DIN 4108 Teil 7
- Unterkonstruktion aus Metall – Decke mit Grund- und Tragprofil, Dachschräge mit Tragprofil
- 12,5mm Trockenbauplatte (Gipskarton) einfach beplankt
- Schrägen und zu verfliesende Bereiche im Bad werden mit Feuchtraum-Gipskartonplatten verkleidet

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

12.2 Treppe in den Spitzboden

Als Ausgang zum Spitzboden wird parallel zu den Dachbalken eine wärmegeämmte (U -Wert $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$), dreiteilige Gelenktreppe mit einer umlaufenden Lippendichtung und Dämmrahmen in den Abmessungen $60 \text{ cm} \times 120 \text{ cm}$ zwischen den Sparren eingebaut. Eine andere Einbaugestaltung (gegen die Sparrenrichtung) kann auf Wunsch des Auftraggebers gegen Aufpreis erfolgen. Der Spitzboden erhält einen Laufsteg mit einer Breite von ca. 60 cm bis zum Dachausstiegsfenster (wenn mitgekauft), sonst max. 5 m^2 . Der Laufsteg besteht aus Rauhspund- oder OSB-Platten.

12.3 allgemein

Die im Bad, Gäste-WC und Küche verlaufenden, auf der Wand montierten Ver- und Entsorgungsleitungen werden kastenförmig mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Leitungsführungen im HWR bleiben sichtbar. Der Ausbau des Spitzbodens ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges, kann jedoch gesondert gegen Aufpreis beauftragt werden.

13. Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Fensterbänke

13.1 Fenster und Fenstertüren – besonders NACHHALTIG, max. WÄRMEDÄMMUNG, absoluter DESIGN-TREND -PERFORMA

Es werden weiße Fenster- bzw. Fenstertüranlagen im Erd-, Ober- sowie ausgebauten Dachgeschoss aus modernen, langlebigen und pflegeleichten Markenkunststoffprofilen der Firma Rehau mit einer Einbautiefe von 80 mm im Blendrahmen und 82 mm im Flügel (Hersteller: Brömse Typ „PERFORMA“- die neue Referenz) eingebaut. Qualität, Hightech und Nachhaltigkeit in seiner schönsten Form. Gefertigt aus bis zu 75% Recyclingmaterial, vollarmiert durch Glasfaser und ausgestattet mit drei Dichtungsebenen ist es nicht nur äußerst stabil und nachhaltig, sondern setzt zeitgleich auch noch Maßstäbe in puncto Dichtigkeit und Wärmedämmung. Es werden keine umweltschädlichen Schäume oder Zusatzprofile verwendet. Der weitestgehende Verzicht von Stahl führt zu einem sehr geringen CO_2 -Fußabdruck.

Die hochwärmedämmende 7-Kammer-Technik aus dem Hochleistungswerkstoff RAU—FIPRO X haben eine hohe Stabilität ohne zusätzliche Stahlarmierungen. Dadurch sind hervorragende Wärmedämmeigenschaften sowie geringe thermische Längenausdehnungen bei höchster Torsionssteifigkeit erzielbar. Ein hochmodernes Mitteldichtungssystem mit drei Dichtungsebenen sorgt für eine sehr hohe Dichtigkeit. Das PERFORMA ist für eine Lebensdauer von mehr als 40 Jahren konstruiert. Alle verwendeten Profile sind, trotz Glasfaserverstärkung vollständig recyclebar.

Hoher Sicherheitsstandard – komfortable ROTO-NX-Beschlagtechnologie mit serienmäßiger Brömse-Safe plus Sicherheit mit umlaufenden, massiven Sicherheits-Schließstücken und Stahl-Pilzzapfen sorgen für einen hohen Sicherheitsstandard.

Alle Drehkipp-Fenster sind ausgestattet mit bis zu 8 und Drehkipp-Terrassentüren mit bis zu 10 Pilzkopfverriegelungen, Flügelheber mit Fehlbediensperre, Magnetschnäpper und Ziehgriff. (bei Terrassentüren) Die Griffolive ist weiß.

Eine Zusatzausstattung mit Mehrkosten ist die LowE-Profiltechnologie – Die Profilvariante mit zusätzlicher LowE-Profil-Technologie in Blendrahmen und Flügel bei stahllosen Abmessungen bietet mit einem U_f -Wert von $0,84 \text{ W/m}^2\text{K}$ Energieeffizienz in Perfektion. Somit sind U_w -Werte bis zu $0,68 \text{ W/m}^2\text{K}$ bei 3-fach-Verglasung mit $U_g=0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, inkl. TGI-Randverbund möglich. (gegen Aufpreis)

Im Standard beträgt der U -Wert (U_g) des Glases der Fenster $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ und der U -Wert (U_f) des Fensterrahmens $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Der U_w des Fensters ist somit $0,82 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Verglasungen verfügen über Thermix Abstandshalter (warme Kanten)

Bis zu einer Fensterbreite von $1,51 \text{ m}$ (Rohbau-Öffnungsmaß) werden einflügelige Fenster mit Drehkippfunktion eingebaut. Bei Fensterbreiten über $1,51 \text{ m}$ erfolgt der Einbau von zweiflügeligen Fenstern (Dreh/Dreh-Kipp).

Die Fenstertüranlagen erhalten eine Dreh-/Kippfunktion. Erker-Fenster im Erdgeschoss mit Brüstungshöhen von 0 cm bis 75 cm werden als Festfenster ausgeführt.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Auf Wunsch können gegen Aufpreis in alle Objekte farbig folierte Kunststoffprofile eingebaut werden. Modernste Hochleistungsfolien mit einem zusätzlichen UV-Schutz stehen in mehr als 50 Dekorvarianten zur Verfügung. Darüber hinaus kann das PERFORMA auf der Außenseite in über 150 RAL-Farben lackiert werden. Somit sind individuellen Gestaltungswünschen keine Grenzen gesetzt.

Abgeschrägte Glasleisten, die fast unsichtbare ProFi-Ecke und das High-Definition-Finishing geben dem Diamanten unter den Fenstern den letzten Schliff.

Beim Einbau von Fenstersprossen oder VSG-Verglasungen weisen wir darauf hin, dass diese Bauelemente das Erreichen eines Effizienzhauses 55, 40 oder 40+ teilweise verschlechtern können und eventuell mehrpreispflichtige Gegenmaßnahmen ergriffen werden müssen. Die Anzahl der Fenster ergibt sich aus den jeweiligen Geschossgrundrissen und ist auf der Seite Details Unterpunkt Fensterliste im jeweiligen Bauvertrag genau erfasst.

Richtig lüften kann so einfach sein. Es werden arimeo Fensterfalzlüfter zwischen Flügel und Rahmen des Fensters eingebaut, sodass man sie weder von außen noch von innen sehen kann. Die Fensterfalzlüfter nutzen als Luftströmungsweg ausschließlich den Bauraum zwischen Flügel und Rahmen, d.h. den Fensterfalz, beschlagsunabhängig, auch bei höheren Luftmengen.

Mit der neuen Generation Fensterfalzlüfter werden bei der Realisierung von Lüftungskonzepten neue Maßstäbe in puncto Ästhetik und Wohnkomfort gesetzt. Dabei regulieren arimeo Fensterfalzlüfter präzise den Luftstrom. So entstehen nicht sichtbare und nicht spürbare Lüftungskonzepte nach DIN 1946-6 und so überzeugt arimeo Architekten und Fensterhersteller gleichermaßen – entfällt bei Verbau einer Wohnraumrückluftgewinnungsanlage.

13.2 Innenfensterbänke

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss sowie die Giebel- und Gaubenfenster im ausgebauten Dachgeschoss erhalten eine maximal 20cm (sichtbare) tiefe und 2cm starke Naturstein-Fensterbank nach Wahl im Preisrahmen von 35,00€ brutto je laufender Meter.

13.3 Außenfensterbänke

Sämtliche Fenster (außer Dachflächen- und Kellerfenster mit Lichtschächten) erhalten Fensterbänke aus Aluminium in den Farben EV1 (Silber), BC4 (Dunkelbronze), Anthrazit (RAL 7016) oder Weiß mit dazu passenden Gleitabschlüssen. Auf Wunsch und gegen Aufpreis sind alle RAL-Töne möglich.

Die Fensterbänke sind auf der Unterseite mit Antidröhnstreifen ausgestattet und werden mit einer zusätzlichen schwarzen Dichtung am Fensteranschlussprofil angeschraubt.

Diese Ausführungsart benötigt keine zweite wasserführende Ebene unterhalb der Fensterbänke.

Je nach Wunsch können ebenso 3cm starke Naturstein-Fensterbänke nach Wahl im Preisrahmen von 35,00€ brutto je laufender Meter, anstatt der Fensterbänke aus Aluminium verbaut werden

Bei Verblendmauerwerk wird eine Rollschicht aus Verblendsteinen erstellt. Bodentiefe Fenster im Erdgeschoss bekommen eine 5cm tiefe Aluminiumschiene statt der Fensterbänke. Die Aluminiumschiene dient zur sauberen Aufnahme der Rollläden.

Fensterbänke sind nicht für das Begehen und/oder Sonderlasten geeignet!

Unterschrift Bauherren



13.4 Rollläden

Alle rechteckigen Fenster und Fenstertüren im Erd-, Ober- sowie ausgebauten Dachgeschoss (ohne Dachflächenfenster) erhalten komplette Rollladenanlagen. Die hochwertigen wärmedämmten Rollladenpanzer (Lamellen) bestehen aus stabilen Aluminiumprofilen in 12 verschiedenen Farben. Die Betätigung der Rollladenpanzer erfolgt manuell mittels Gurtroller, welche am Fensterrahmen befestigt sind. Die Kastenhöhe beträgt ca. 24cm, die Tiefe beträgt ca. 26cm. Die Rollladenkästen werden nach innen bündig mit dem Mauerwerk eingebaut und überputzt. Die Rollladen-Aufsatzelemente aus wärmedämmenden Hohlkammerprofilen sind an den Fensterelementen integriert und erhalten eine speziell geformte Wärmedämmeinlage. Der Gesamt-U-Wert des Rollladenkastens beträgt 0,8W/m²K.

Allgemeines

Alle Fenster und Außentüren werden winddicht eingebaut. Zusätzlich erhalten die Fenster durch das Putzsystem außen eine Apu-Leiste. Häuser mit Verblendfassade erhalten außen keine Apu-Leiste, sondern ein Kompriband. Alle bodentiefen Fenster und Türen werden zusätzlich im Fußbereich mit einer wasserabweisenden Folie von außen beklebt. Der Einbau erfolgt entsprechend dem Leitfaden zur Planung und Ausführung der Montage von Fenstern und Haustüren für Neubau und Renovierung vom ift Rosenheim – Institut für Fenstertechnik.

Andere Ausführungen, wie z.B. Holzfenster, Sicherheitsbeschläge oder – Verglasungen, Schallschutzfenster, Rundbogen-Dreiecks- oder Giebelfenster sind gegen Mehrpreis möglich. Für Elektroantriebe der Rollläden erfolgt der Einbau von Elektromotoren der Marke Somfy oder gleichwertig.

In jedem Wohnhaus wird im Bauantrag ein Fenster als Rettungsfenster im EG und OG ausgewiesen. Beim Kauf von elektrischen Rollläden müssen Rettungsfenster zusätzlich mit einer Handkurbel ausgestattet werden. Im Notfall lässt sich damit der Rollladen auch bei einem Stromausfall öffnen.

14. Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor

14.1 Hauseingangstür THERMO 80 BRÖMSE

Die Hauseingangstür ist eine äußerst stabile Kunststoff-Haustür mit großer Bautiefe von 80mm. Extrastarke Stahlarmierungen sowie Schweiß-Eckverbinder im Flügel sorgen für größtmögliche Stabilität. Die 5-Kammer-Konstruktion im Flügel und 7 im Rahmen bieten sehr gute Wärmedämmeigenschaften. Je nach Wärmedämmwert der eingesetzten Haustürfüllung bzw. Verglasung sind Ud-Werte bis zu 0,92W/m²K erreichbar. Sie ist zugluftfrei und winddicht durch zwei Dichtungsebenen mit Spezialdichtung im unteren Bereich. Zwischen Türblatt und Rahmen kommt eine Anschlagdichtung zum Einsatz. Die Bodenschwelle ist thermisch getrennt. Auch die Haustüranlage wird winddicht eingebaut (Apu-Leiste beim Putzsystem und ein Kompriband bei Verblendfassaden). Die ECOLINE-Einsatzfüllung hat eine Stärke von 36mm. Sie können in 10 verschiedenen Ausführungen preisneutral auswählen. Die Haustüranlage ist im Standard weiß, aufpreispflichtig möglich sind 7 weitere Trenddekore einseitig oder beidseitig. Die in den Planungsvorschlägen dargestellten Haustürseitenteile bestehen ebenfalls aus Kunststoffprofilen und erhalten im Standard VSG Glas matt 6mm von außen. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen.

Es wird ein HOPPE-Edelstahl-Stoßgriff E 5012 (330mm), inkl. ovaler Edelstahl-Rosette sowie ein HOPPE-Innendrucker in Weiß, braun oder Silber verbaut.

Die Hauseingangstür hat 3 Stück 2-teilige Rollenbänder und ist durch ein 3-fach verriegeltes Schloss mit 2-Automatic-Fallenriegeln und durchgehender Schließleiste (Tür wird verriegelt, ohne abzuschließen, VdS-Zulassung gem. Klasse A) einbruchhemmend ausgestattet.

Außerdem erhält diese ein Sicherheitsschloss mit einem hochwertigen Profilzylinder, inkl. drei Schlüsseln (mit Not- und Gefahrenfunktion). Die GU-SECURY-Automatic-Verriegelung mit Schließleiste ist Standard bei Richter Haus. (komfortabel und selbstverriegelnd)

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Das manuelle Abschließen mit dem Schlüssel wird ersetzt. Einfach die Haustür ins Schloss fallen lassen – zwei Automatic-Fallenriegel lösen nach dem Zuziehen der Haustür automatisch 20mm aus und sind gegen zurückdrücken gesichert.

Die Tür wird verriegelt – ohne abzuschließen – Versicherungsschutz durch permanente Verriegelung der Haustür. Die Mehrfachverriegelung mit durchgehender Schließleiste bietet zusätzlich erhöhten Einbruchschutz. RC2 geprüft in Kombination mit der Tür nach DIN EN 1627-1630. Zusatzfunktion: durch Abschließen mit dem Schlüssel zusätzliche Drückerfeststellung. Schlossfunktion: automatisches Verriegeln/manuelles Entriegeln (mit Falle, Riegel und 2-Automatic-Fallenriegeln).

14.2 Nebeneingangstür (falls vorhanden oder gegen Mehrpreis) Brömse

Die Nebeneingangstür entspricht im Aufbau der Hauseingangstür und hat generell Stahlarmierungen. Im oberen Drittel erhält die Nebeneingangstür einen waagerechten Riegel. Der untere Bereich erhält eine Kunststoff-Sandwich-Füllung und der obere Bereich eine Ornament-Chinchilla-Verglasung. Ausgestattet ist die Tür mit 3 Stück 2-teiligen Aufschraubbändern und einem Schloss GU-Security MR 2. Dieses besteht aus einem manuell verriegelnden Verschlusssystem mit Falle, Riegel und zwei Massivriegeln im oberen und unteren Bereich. Die Mehrfachverriegelung wird serienmäßig mit Schließblechen ausgestattet.

Eine gehärtete Stahleinlage macht die Massivriegel durchsägесicher und bietet zusätzlich erhöhten Einbruchschutz. RC2-geprüft in Kombination mit der Tür nach DIN EN 1627-1630. Schlossfunktion: manuelles Verriegeln/manuelles Entriegeln. Die Tür wird mit einer weißen Standard-Knopf-Drückergarnitur mit einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und drei Schlüsseln sowie umlaufenden Lippendichtungen ausgestattet. Zwischen Türblatt und Rahmen kommt eine Anschlagdichtung zum Einsatz. Die Bodenschwelle erhält eine Auflaufdichtung. Auch die Nebeneingangstür wird innen und außen winddicht eingebaut (Apu-Leiste bei Putzsystemen und Kompriband bei Verblendfassaden). Die Farbe der Standard-Nebeneingangstüranlage ist weiß. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen.

14.3 Garagentor (falls vorhanden)

Die Garage (falls vorhanden) erhält ein wärmedämmtes Sektionaltor von Hörmann, Typ LPU 42 mit M-Sicke und Woodgrain-Oberfläche, außen verkehrsweiß ähnlich RAL 9016 und innen Grauweiß ähnlich RAL 9002. Die Betätigung erfolgt über einem elektrischen Torantrieb ProMatic mit einem Handsender. Das Tor hat die Normgröße 250x212,5cm.

15. Heizung, Luft/Wasser Wärmepumpe

15.1 Luft/Wasser Wärmepumpe, inklusive Warmwasserspeicher 185 l

Bei allen Häusern wird die Heizzentrale im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss montiert, es sei denn das Haus erhält einen Keller. Die Heizungsanlage besteht aus einer Außeneinheit, welche in unmittelbarer Nähe des Heizungsraumes montiert wird, einer Inneneinheit, sowie einem Trink-Warmwasserspeicher, einschließlich sämtlicher Armaturen und Zubehör, welche im Hausanschluss- bzw. Heizungsraum installiert werden.

Es wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat: Vaillant Typ aroTherm VWL mit uniTower, ca. 185 l Brauchwasserspeicher sowie Regelung multiMATIC VRC 720 in der entsprechenden Leistungsgröße eingebaut.

Die Heizungsanlage ist mit einer elektronischen Regeleinheit für witterungsgeführte Vorlauftemperatur und Nachtabenkung ausgestattet. Die Nennleistung der Heizungsanlage wird im Wärmeschutznachweis festgelegt.

Alle Armaturen zur Regelung für Winter- bzw. Sommerbetrieb, einschließlich Außentemperaturfühler, Sicherheitsventile, Sicherungs- und Steuerungsthermostat und allem übrigen Zubehör werden nach Vorschrift verbaut. Beheizt werden alle Räume im Keller-, Erd-, Ober-, sowie im ausgebauten Dachgeschoss mit Ausnahme der Abstell- und Hausanschlussräume unter 5m² und der Garage.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Die Anlage wird betriebsfertig installiert und gebrauchsfertig mit allen erforderlichen Bauteilen und Armaturen übergeben. Die Steuerung erfolgt über moderne Elektronik. Die Vorlauftemperatur des Heizungswassers wird über einen witterungsgeführten Außenfühler angepasst.

Ein zusätzlicher Zählerplatz für einen Wärmepumpentarif-Sondertarif ist nicht vorgesehen, kann aber zusätzlich erworben werden.

Optional (gegen Mehrpreis) gibt es eine Kühlfunktion für angenehme Raumtemperaturen in der warmen Jahreszeit.

Zirkulationsleitungen können gegen einen Aufpreis angeboten werden. Jedoch müssen wir darauf hinweisen, dass diese eventuell gewünschte Effizienzhaus-Einstufungen 55, 40 und 40+ stark beeinträchtigen. Dies spart Energie, Kosten und Wartungsaufwand. Eine Zirkulationsleitung ist daher nur beim Keller im Leistungsumfang enthalten, aufgrund der dann doch sehr langen Wege.

Durch den Betrieb der Anlage entsteht Kondensat am Außengerät. Durch die effiziente Arbeitsweise der Wärmepumpe kann es am Außengerät daher zu Eisbildungen kommen. Im Zuge der Erstellung Ihrer Außenanlagen sollten Sie daher die Versickerung über ein Rundkiesbett sicherstellen.

Alternativ zur Luft/Wasser Wärmepumpe können auch Sole Wärmepumpen gegen Aufpreis angeboten werden.

Wir empfehlen den Abschluss eines Wartungsvertrages mit der ausführenden Installationsfirma oder einer anderen Fachfirma Ihrer Wahl. Betriebsstörungen, die auf fehlende Wartungen zurückzuführen sind, führen zum Ausschluss der Garantie und weiteren kostenpflichtigen Serviceleistungen.

15.2 Fußbodenheizung

Im Keller-, Erd-, Ober sowie ausgebauten Dachgeschoss wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung geliefert und verbaut. Die Heizleitungen bestehen aus wärmestabilen Kunststoffrohren und werden auf der Dämmung verlegt. Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß Berechnung (35° Vorlauf/28° Rücklauf). Die Auslegung der erforderlichen Heizleitungen wird gemäß DIN berechnet. Die digitalen Raumthermostate werden als Aufputzvariante verbaut. Die Heizkreisverteiler pro Geschoss sind Unterputzschränke in weißer Ausführung; positioniert in Absprache mit den Bauherren, inkl. aller erforderlichen Regelungen sowie Stellventile.

16. Erläuterungen der Sanitärinstallationen und der Armaturen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss

- Porzellanwaschtisch ca. 65cm im Bad OG bzw. ca. 45 cm im WC EG breit mit Einhebel-Einloch-Waschtischbatterie
- WC-Trageelement mit Unterputzpülkasten (6-9l) Vigour sowie Betätigungsplatte in Kunststoff Serie TEES, DON oder gleichwertig
- wandhängendes Tiefpül-WC spülrandlos
- WC-Sitz in weiß mit Edelstahl-Bügelscharnieren und Schnellbefestigungs-Muttern
- Planduschbereich aus Gefälleestrich im Duschbereich bis 130cm Breite, Entwässerung über eine Geberit Duschrinne Cleanline 20 mit Einhebel-Brausebatterie und Regen-Handbrause (3 Strahlarten) mit Schlauch und Brausestange - der Duschaufsatz ist im Preis nicht enthalten
- eine Acryl-Körperform-Badewanne mit wärmedämmendem Poresträger ca. 170x75cm sowie Mitteleinlauf mit Einhebelaufputzbatterie und Regen-Handbrause (Normalstrahl) mit Schlauch
- ein Kaltwasseranschluss als Wasserhahn mit Abwasseranschluss DN 50 Aufputz nach örtlicher Vorgabe des Auftraggebers für die Waschmaschine in der Küche oder im Hauswirtschaftsraum
- ein Kaltwasseranschluss Aufputz für den Geschirrspüler als Kombieckventil mit Warm- und Kaltwasseranschluss in der Küche- sowie Abwasseranschluss für die Spüle/Spülmaschine DN 50

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

- Kaltwasseranschluss mit frostfreiem Außenwasserhahn DN 15 im Bereich des Hauptwasseranschlusses im HWR mit Gartenwasserzähler ½ und Absperrung (Standardausführung, individuelle Anforderungen sind von den Bauherren bei dem zuständigen Zweckverband zu erfragen).

Folgende Armaturen und Objekte sind im Preis kalkuliert, können aber auch im Preisrahmen ausgetauscht werden:

Waschtisch, WC, Wanne wählbar vom Hersteller:

- Villeroy&Boch aus den Serien O.Novo und Newo
- Duravit aus der Serie D-Code
- Vigour aus der Serie Derby, One

Armaturen / Brausen wählbar vom Hersteller:

- Hansgrohe aus den Serien Focus, Rebris E, Vernis Shape

Optional gegen Aufpreis kann die Sanitärkeramik (Waschbecken und WC) als schmutzabweisende Oberfläche gewählt werden. Die Keramikobjekte sind in der Farbe Weiß kalkuliert.

16.1 Anschlüsse

Die Verlegung der Be- und Entwässerung, in den erforderlichen Querschnitten nach DIN in Kunststoff, erfolgt von der vom Auftraggeber zu erbringenden Wasseranschlussstelle im HWR auf dem kürzesten Weg an alle Objekte sowie zur Heizung. Die Verlegung der Wasser- und Abwasseranschlussleitungen erfolgt Unterputz, in Außen- oder tragenden Wänden erfolgt die Installation Aufputz und wird mit Trockenbau verkleidet. Die Abflussleitungen sind auf dem kürzesten Weg von den Objekten bis zum Außenmauerwerk zu führen bis ca. 0,25m aus dem Haus und über das Dach zu entlüften.

17. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation entspricht den gültigen VDE-Bestimmungen und jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU). Die Leistung der Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten im Hauswirtschaftsraum. Ein Hausanschluss und die Zuleitung ab HA-Säule sind nicht im Leistungsumfang beinhaltet.

Der Aufputzzählerschrank, weiß lackiert, ist ausgestattet mit einem Zählerplatz, notwendigen Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern. Die Elektroarbeiten umfassen auch die Anordnung eines umlaufenden Fundamenterder, zusammengefasst im Hauswirtschaftsraum sowie die Potenzialausgleichsschiene.

Die Schalter und Steckdosen (Hersteller GIRA Standard 55) werden in reinweiß glänzend installiert.

Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern wird an zentraler, frei begehbare Stelle der Hauptverteiler für die Aufnahme der Elektrozähler und Sicherungseinrichtungen installiert. Je nach örtlichen Begebenheiten werden ggf. in den Wohneinheiten Unterverteilungen installiert.

Die individuelle Anordnung der Elektroinstallation erfolgt mit dem zuständigen Elektromeister.

Die Raumthermostate der Fußbodenheizung, falls vorhanden, werden als Aufputzschalter ausgeführt – nicht passend zur Serie GIRA Standard 55.

Die Installation wird Unterputz ausgeführt - bis auf die Kelleraußenwände (WU-Beton).

Bei Garagen (falls gekauft) erfolgt die Installation Aufputz (Feuchtraum).

Unterschrift Bauherren

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Installation der Räume

Raum (je Raum)	Decken- auslass, inkl. Schalter	Steckdose unter dem Schalter	Steckdose Einzeldose	Wechsel- schaltung	Spritzwasser- geschützte Steckdose	Telefondose mit Verkabelung	Fernsehdose mit Verkabelung
Wohnen	1	1	8	-	-	1	1
Küche	1	1	8	-	-	-	-
Diele	1	1	2	1	-	-	-
WC	1	1	-	-	1	-	-
HWR	1	1	2	-	-	-	-
Arbeit/Gast	1	1	2	-	-	1	1
Kind	1	1	2	-	-	1	1
Schlafen	1	1	2	-	-	-	-
Bad	1	1	-	-	1	-	-
Ankleide/Ab- stellraum	1	1	-	-	-	-	-
Flur/DG	1	1	1	1	-	-	-
Spitzboden	1	1		-	-	-	-
Kellerräume	1	1	1	-	-	-	-
Kellerflur	1	1	1	1	-	-	-
Hauseingang s-bereich	1	-	-	-	-	-	-
Terrasse	1	-	-	-	1	-	-

Die detaillierte Lage der Steckdosen und Schalter wird durch die Bauherren mit dem Installationsbetrieb beim Bemusterungsgespräch festgelegt.

Innerer Blitzschutz

Der innere Blitzschutz mit entsprechendem Überspannungsschutz ist bereits im Hauspreis enthalten.

Vorbereitung Photovoltaik

Ein Leerrohr M50 mit Zugdraht zur Kabeleinführung wird bis in den HWR geführt und mit Trockenbau verkleidet.



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Sonstige Ausstattung

Es erfolgt je ein Geräteanschluss als Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, Waschmaschine und Trockner. Ein Geräteanschluss als Drehstromanschluss bis 9KW für den Herd (Kombigerät oder Kochfeld einzeln) und der Anschluss der Heizungsanlage.

Rauchmelder

Im Hauspreis sind weiterhin Einzel-Rauchmelder (Batteriebetrieb) von GIRA oder gleichwertig in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie in den Fluren enthalten.

Hausklingel

Es wird eine Klingelanlage mit Trafo, Klingelknopf und Zweiklanggong (bis zu einem Wert von 25,00€ brutto) installiert.

18. Fliesenarbeiten

Fliesenauswahl

Es werden ausschließlich hochwertige Keramikfliesen verwendet in verschiedenen Formaten und Farben von 15x15cm bis 30x60cm. Die Wand- und Bodenfliesen im Preisrahmen bis 30,00€ brutto/m² sind im Vertrag enthalten. Die Verlegung erfolgt im Dünnbettverfahren gerade auf Kreuzfuge oder im wilden Verband. Außenecken erhalten soweit erforderlich eingelegte Kunststoff-Eckschutzschienen. Fußboden und Spritzwasserbereiche in Bad und WC erhalten eine Streichdichtung, wobei in Eck- und Anschlussfugen ein gummibeschichtetes Gewebband eingearbeitet wird. Mosaikfliesen, Bordüren, Sonderformate, diagonale Verlegung oder im Halbverband bzw. im Sonderformat können gegen Aufpreis ausgeführt werden. Die Bemusterung und der Kauf der Fliesen erfolgt ausschließlich über den Verlegebetrieb und dessen Händler.

Fußbodenfliesen

Die Fußböden in der Küche, im Windfang/Diele, HWR, Gäste-WC sowie im Bad werden mit Keramikfliesen im Dünnbettverfahren rechtwinklig zur Umfassungswand verflieset und in grau verfugt. Bei Räumen, in denen die Wände nicht gefliest sind (Küche & Windfang/Diele), werden aus Bodenfliesen ca. 8cm hohe Fliesensockel erstellt. An den Übergängen Fliesen/Teppich werden Schienen als sauberer Abschluss eingesetzt.

Die Dehnungsfugen im Wand- und Bodenbereich erhalten Versiegelungen aus Silikon (farbliche Anpassung an den Fugenfarbton). Diese Fugen sind sogenannte Wartungsfugen, d.h. Abrisse unterliegen nicht der Gewährleistung und eine mögliche erforderliche Erneuerung ist kostenpflichtig.

Gäste-WC

Die WC-Wände werden ca. 1,50m hoch gefliest. Die Wandabkofferung (bis 1,50m Höhe) für den WC-Unterspülkasten wird ebenfalls gefliest und erhält eine geflieste Ablage.

Bad

Die senkrechten Badezimmerwände, das heißt ausgenommen die Dachschrägen, erhalten eine ca. 1,50m hohe Verfliesung (im Bereich der Dusche ca. 2,30m). Dachschrägen werden nicht gefliest.

Die Badewanne erhält für Wartungszwecke eine Revisionsöffnung. Die Wände werden weiß oder grau verfugt. Auf Wunsch sind auch andere Farben möglich - sprechen Sie mit unserem Fliesenleger über eventuelle Mehrkosten bei der Farbauswahl.

Unterschrift Bauherren



19. Innentüren

Im Keller sowie im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss werden entsprechend den Planungsskizzen Innentüren der Firma Ringo in Weißlack oder mit hochwertiger CPL-Beschichtung in 4 Dekoren eingebaut. Leicht gerundete Kanten an Tür und Zarge bilden klare Linien für einen dezenten Auftritt.

Die Mittellage der Türblätter besteht aus Röhrenspannstreifen. Die Standardrohbauhöhe beträgt 2,01m. Die Zargen erhalten eine 3-seitige Gummidichtung, Türblätter mit Buntbartschloss und einem Schlüssel sowie einer Edelstahl-Drückergarnitur im Preisrahmen von 20,00€ brutto/Stück. Die Verbindungstür zwischen Garage (falls vorhanden) und Haus wird gemäß DIN als FH-Tür, T30 Farbe grau farbgrundiert ausgeführt (der Endanstrich erfolgt durch den Maler, wenn beauftragt).

20. Treppe

Innentreppe

Im Standard werden **elegante Massivholztreppe der Marke Treppenmeister** mit CE-Prüfzeichen 0780CPD51005 in Tragbolzen-Bauweise eingebaut. Durch die stabile einseitig geländertragende Konstruktion und die in der Wand gummigelagerten Stufen ist die Massivholztreppe trittelastisch, gelenkschonend und geräuschkindernd. Um eine Schwingungsübertragung zu vermeiden, ist der Treppenlauf von den Wänden akustisch entkoppelt. Die Laufbreite beträgt ca. 90cm. Die verleimten Stufen erhalten gerundete Vorderkanten. Das Holzgeländer hat einen Rechteckhandlauf und Holzdistanzhülsen zwischen den Stufen sowie **Edelstahlstäbe**. Eventuell notwendige Brüstungsgeländer sind im Lieferumfang enthalten.

Die Massivholztreppe wird als offene (ohne Setzstufen), wangenlose Treppe in Parkett-Buche (Buche keilgezinkt), Oberfläche gelackt hergestellt. Auf Wunsch ist gegen Aufpreis die Wahl anderer Formen und Materialien möglich.

Bei den Bungalows bis 35° Dachneigung entfällt die Treppe zwischen Erd- und Dachgeschoss. Eine Außentreppe gehört nicht zum Leistungsumfang und kann als Sonderleistung mit vereinbart werden.

21. Balkone

Balkone und Loggien, falls vorhanden, werden als Kragplatte mit Isokorb ausgebildet. Befinden sich direkt unter dem Balkon bzw. der Loggia Wohnräume, so wird eine entsprechende Wärmedämmung eingebaut. Alle Balkone erhalten einen Gefälleestrich bzw. eine Gefälledämmung. Die Entwässerung erfolgt über ein Traufblech. Bei darunter liegenden Wohnräumen erfolgt die Entwässerung über Speier oder das Dachrinnensystem. Die Balkone erhalten einen Fliesenbelag nach Wahl (30,00€brutto/m²). Das Standard-Metallgeländer wird wie folgt ausgeführt: Ober- und Untergurt als Flachstahl feuerverzinkt sowie die senkrechten runden Füllstäbe aus Rundstahl ebenfalls feuerverzinkt.

22. Maler-, Teppichboden-, Laminat- und Parkettarbeiten

Die Maler-, Tapezier-, Teppichboden-, Laminat und Parkettarbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang des Auftragnehmers, sondern sind vom Auftraggeber selbst nach Hausübergabe auszuführen. Gegen einen Aufpreis (im Quadratmeterpreis – hier Laminat und Parkett – ist das komplette Material enthalten: Übergangsschienen, Sockelleisten, Trittschall bei Laminat, Grundierung und Kleber bei Parkett) können diese Arbeiten selbstverständlich nachbeauftragte werden.

Unterschrift Bauherren



23. Versicherungen

Die Richter Haus GmbH schließt für alle Baustellen ein Bauversicherungspaket ab. Es besteht im Einzelnen aus: einer Bauleistungsversicherung mit integrierter Feuerrohbauversicherung, einer Baugewährleistungsversicherung und einer Baufertigstellungsversicherung. Die Versicherungen werden bei der VHV-Versicherung abgeschlossen. Die Kosten der Versicherungsprämien übernimmt die Richter Haus GmbH. Für die einzelnen Versicherungen gelten die aktuellen Versicherungs- und Vertragsbedingungen. Diese sind im Einzelnen nachfolgend aufgeschlüsselt und gelten als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass in einem eventuellen Schadensfall Selbstbehalte vereinbart sind. Diese geringen Selbstbehalte trägt der Bauherr im Schadensfall bzw. werden diese von der Regulierungssumme abgezogen. Eine Liste der Selbstbehalte erhalten Sie mit den Policen und Zertifikaten der VHV. Im Insolvenzfall der Richter Haus GmbH hat der Bauherr einen direkten Anspruch gegen den Versicherer.

Versicherungsart	Versicherer	Vertragsbedingungen
Bauleistungsversicherung Feuerrohbauversicherung	VHV	ABN 2008, Klausel 70, Allgemeine Vertragsinfo
Vertragserfüllungsbürgschaft	VHV	
Gewährleistungsbürgschaft Bauvertragserfüllungsversicherung	VHV	

24. Auftraggeberleistungen

Der Auftraggeber hat folgende weitere Leistungen zu erbringen und die Kosten dafür zu tragen:

- Rechtzeitiges Beibringen/Heranführen in der Bauphase der Elektro-, Wasser-, Abwasser- und Gasanschlüsse, inkl. aller erforderlichen Wasserrohre/Gasrohre/Dichtungen usw. je nach Auflagen des Versorgers durch die Bauherren
- Rohbauabnahme des Schornsteins
- Während der Bauaustrocknungsphase ist durch den Auftraggeber für eine ausreichende und regelmäßige Lüftung gemäß Einweisung zu sorgen. Unter ungünstigen Umständen kann es sonst zu Kondenswasserbildungen kommen. Ein unter keinen Umständen gewünschter Nebeneffekt wäre eine Schimmelbildung am Trockenbau. Die Kosten während der Bauzeit und der Austrocknungsphase für Strom, Gas, Wasser und eventuell notwendige Trocknungsgeräte gehen zu Lasten der Bauherren, ebenso für die Sicherstellung einer Arbeitstemperatur zum Innenausbau in den Wintermonaten.



25. Sonstiges

Eigenleistungen

Eigenleistungen können teilweise, je nach Umfang und Baufortschritt vom Auftraggeber erbracht werden, in vorheriger Absprache mit dem Auftragnehmer. Die zeitliche Ausführung der Eigenleistungen muss sich im Bauzeitenplan einordnen lassen und wird durch den Auftragnehmer festgelegt (Die Bauzeit verlängert sich entsprechend). Für die in Eigenleistung erbrachten Gewerke und Lieferungen übernimmt die Richter Haus GmbH keinerlei Garantie, Gewährleistung oder Haftung. Diese Leistungen sind ausdrücklich nicht vom vereinbarten Versicherungsschutz erfasst. Falls die vom Auftragnehmer zu erbringenden Leistungen auf in Eigenleistung erbrachte Gewerke folgen, muss die Ausführung den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Toleranzen im Hochbau (DIN 18202) entsprechen. Diese Leistungen werden jeweils nur als komplette Leistung vergeben. Folgende Leistungen sind davon ausgeschlossen bzw. erst nach Hausübergabe möglich:

Maler- und Tapezierarbeiten, Fliesenarbeiten- sowie Bodenbelagsarbeiten, Einbauküchen, Kamineinbauten usw.

Änderungen von Leistungen

Mehr- und Minderleistungen nach Vertragsabschluss können die Vertragssumme erhöhen oder mindern. Der Differenzbetrag wird über eine schriftliche Nachtragsvereinbarung erfasst und separat in Rechnung gestellt. Diese können zur Verlängerung der Bauzeit führen.

Bauausführung und Gewährleistung

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften des BGB, insbesondere nach §634 a BGB und beginnt mit dem Tag der Abnahme (§634 a Abs. 2 BGB). Für Mängel/Defekte, die auf Fremdeinwirkung oder Fehlbenutzung zurückzuführen sind, entfällt die Gewährleistung. Auf alle Geräte, Objekte und Materialien gelten abweichend die Gewährleistungsfristen der Hersteller und Lieferanten als vereinbart.

Besondere Hinweise

Sämtliche zum Einsatz kommende Materialien und Bauteile unterliegen dem Verschleiß. Bereits während der Gewährleistungsphase müssen diese regelmäßig eigenverantwortlich durch den Auftraggeber bzw. von ihm beauftragten Fachfirmen gewartet werden. Insbesondere gilt dies für haustechnische Anlagen, Fenster, Türen und andere bewegliche Bauteile, Anstriche sowie elastische Fugen.

Empfehlung

Wir empfehlen grundsätzlich den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage, die den erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt. Wird auf eine solche Anlage verzichtet, ist der Auftraggeber eigenverantwortlich verpflichtet, durch mehrfache Fensterlüftung bzw. andere geeignete Maßnahmen den Luftaustausch zu gewährleisten, um Schimmelbildungen zu vermeiden.

Allgemeines

Die zeichnerischen Unterlagen für den Auftrag und für den Bauantrag werden grundsätzlich vor der Erarbeitung der Statik erstellt. Sollten sich aus den statischen Berechnungen konstruktionsbedingte Änderungen ergeben, so haben stets die statisch geforderten Details Vorrang gegenüber zeichnerischen Unterlagen aus dem Angebot bzw. Bauantrag. Sollten sich daraus Mehrkosten ergeben sind diese vom Auftraggeber zu vergüten.

Es wird davon ausgegangen, dass die Hauptfensterflächen nach Süden ausgerichtet sind. Bei Änderung dieser Hausausrichtung können aufgrund der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) Änderungen des Leistungsumfanges und damit Preisänderungen notwendig werden.

Unterschrift Bauherren



Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung 2026

Sollten auf Grund von Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutzes zusätzliche Maßnahmen, wie z.B. Markisen, Jalousien, Rollläden oder Sonnenschutzverglasungen notwendig werden, erhalten Sie dazu ein gesondertes Angebot.

Dieses Projekt gibt den Planungs- und Erkenntnisstand zum Zeitpunkt der Herausgabe wieder. Maßgebend für die Einzelheiten des zu erwerbenden Objektes ist der Inhalt des Bauvertrages mit der dazugehörigen Baubeschreibung sowie den Extras und weiteren Vereinbarungen. Das Bauvorhaben wird nach den allgemeinen bautechnischen Regeln und den Herstellervorgaben errichtet.

Der Liefer- und Leistungsumfang richtet sich im Einzelnen nach den Wünschen der Bauherren, die schriftlich festgehalten werden. Zeichnerische Einzelheiten in den Katalog- und Auftragsunterlagen wie Möbel, Einbauschränke, Sanitärobjekte, Fenster- und Haustürgestaltung, Ablagen hinter Wannen/WC/WT etc. sind nur dann Bestandteil des Lieferumfangs des Auftragnehmers, sofern diese Details im Auftrag schriftlich festgelegt sind und vom Auftraggeber bestätigt wurden. Änderungswünsche des Auftraggebers während der Bauzeit sind rechtzeitig und schriftlich an die Geschäftsleitung des Auftragnehmers anzutragen. Alle fixierten Raumgrößen sind den Vorentwürfen entnommen worden. Planungs- und konstruktionsbedingte sowie durch den Lieferanten veranlasste Änderungen oder individuelle Wünsche des Auftraggebers (wie zum Beispiel Vergrößerung der Fensterflächen, Ausrichtung des Hauses auf dem Grundstück oder Ähnliches) können zu abweichenden Werten in den Bauantrags- und Ausführungsunterlagen oder technischen Nachweisen führen. Was in vorstehender Beschreibung nicht aufgeführt ist, gehört nicht zum Leistungsumfang der Firma Richter Haus GmbH.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des geschlossenen Bauvertrages. Mit Ihrer Unterschrift dokumentieren die Bauherren, dass Sie diese inhaltlich zur Kenntnis genommen haben und als Vertragsgrundlage akzeptieren.

Ort, Datum

Ort, Datum



Unterschrift Bauherren

