



Richter Haus GmbH  
Freischützstraße 10E-1  
39340 Haldensleben  
Tel: 03904-725120  
Mail: [info@richter-haus.de](mailto:info@richter-haus.de)



## Inhaltsverzeichnis

0. Der Richter Haus – 12 Sterne Bauherrenschutz	Seite 1
1. Bauplanung	Seite 2-3
2. Baustelleneinrichtung	Seite 3
3. Erdarbeiten	Seite 4
4. Fundamente, Untersohlendämmung und Bodenplatte	Seite 4-5
5. WU-Komfortkeller	Seite 5
6. Maurerarbeiten	Seite 6
7. Innenputzarbeiten	Seite 7
8. Estricharbeiten	Seite 7
9. Fußbodenaufbauten	Seite 7-8
10. Zimmererarbeiten	Seite 8
11. Dachdeckerarbeiten	Seite 8-9
12. Trockenbauarbeiten	Seite 9
13. Fenster, Festertüren, Rollläden	Seite 10-11
14. Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor	Seite 11
15. Heizung, Luft/Wasser Wärmepumpe	Seite 11-12
16. Sanitärinstallation	Seite 12-13
17. Wohnraumrückluftgewinnung	Seite 13
18. Elektroinstallation	Seite 13-14
19. Fliesenarbeiten	Seite 14-15
20. Innentüren	Seite 15
21. Treppe	Seite 15
22. Balkone	Seite 15
23. Maler-, Teppichboden-, Laminat- und Parkettarbeiten	Seite 15
24. Versicherungen	Seite 16
25. Auftraggeberleistungen	Seite 16
26. Sonstiges	Seite 16-17



## 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).

### ★ Luftdichtigkeitstest

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 zwei Wochen nach Vertragsabschluß von einem Mitbewerber ein Angebot mit gleichen Konditionen, gleicher 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.



## **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- und Brandschutzberechnungen/-Nachweise, Erschütterungsnachweis sowie die Kosten der Grundstücksvermessung und Erstellung des amtlichen Lageplans mit Berechnungen und Projekteintrag tragen die Bauherren.
- Die Bauherren stellen die Unterlagen (Vorabzug Lage- und Höhenplan, Kanalpläne von den örtlichen Versorgern, Anforderungen der Versorger für Leerrohre sowie Nachweise vom Bauamt zum Bebauungsplan oder §34 BauGB) zum Baugrundstück und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend bereit.

Die Unterlagen werden dem Auftraggeber zur Unterschrift vorgelegt und danach durch diesen beim zuständigen Amt eingereicht. Ein kompletter Bauantragsatz verbleibt bei den Bauherren.

Nach Erstellung der Bauantragsunterlagen werden die energetischen Berechnungen und die Statik erstellt und dem Auftraggeber ausgehändigt.

Für die Bauausführung werden die vermaßten Pläne im Maßstab 1:50 gem. Richter Haus Standard erarbeitet und den Bauherren zur Prüfung/Bestätigung übergeben.

Wünscht der Bauherr nach Einreichung des Bauantrages Änderungen der Pläne bzw. Zeichnungen, so sind die kostenpflichtig und werden nach Aufwand abgerechnet. Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese Änderungen genehmigungspflichtig sind oder nicht. Das Planungsbüro wird dem Bauherren vorab mitteilen, welche Leistungen konkret mit Mehrkosten verbunden sind und die Kosten entsprechend beziffern. 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 und langjährig erfahrene/n Bauleiterin/Bauleiter des Auftragnehmers wahrgenommen. Auch innerhalb der Gewährleistungszeit ist der Bauleiter/in Ansprechpartner für die Bauherren.

### **Luftdichtigkeitstest**

Zur Kontrolle der Luftdichtheit der Gebäudehülle wird durch einen unabhängigen Gutachter ein Luftdichtigkeitstest gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Das Zertifikat und Protokoll wird im Rahmen der Qualitätssicherung an den Bauherren übergeben. Wir legen besonderen Wert auf die Dichtheit der Gebäudehülle. Erfolgt der Innenausbau in Eigenleistung erfolgt kein Luftdichtigkeitstest bzw. kann nachbeauftragt werden.

### **Baugrundgutachten**

Zur Vorbereitung der Statik wird durch einen unabhängigen Geologen ein Baugrundgutachten durchgeführt. Das Baugrundgutachten besteht aus mindestens 2 Kleinbohrungen (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. 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 Baubegleitung einen ausführlichen Bericht und stellt diesen dem Bauherren und uns zur Verfügung. Nach der umgehenden Auswertung dieses Berichtes erfolgt die Beseitigung der eventuellen Schwachpunkte bzw. Mängel. 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 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). Die Baufreiheit muss auch im Bereich des zukünftigen Hauses gegeben sein. Dieser Bereich muss frei von Leitungen, wie Elektro, Wasser, Telekom, Gas oder Ähnliches und frei von Baukörpern, wie alten Fundamenten und Gruben sein. Die Entfernung oder Isolierung von Freileitungen vor Baubeginn, obliegt ebenfalls dem Bauherren.

Die 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.

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

Durch die Bauherren ist ein Baustromverteiler – handelsüblicher Baustromkasten geerdet mit 3 Steckdosen 16A/230V, 1 Kraftstromsteckdose 16A/400V und 1x Kraftstromsteckdose 32A/400V vorzuhalten. Baustrom und Bauwasser (3/4 Zoll Anschluss und ca. 5 bar Leitungsdruck – Festanschluss mit Standrohr) müssen sich in unmittelbarer Nähe des Bauplatzes befinden bis max. 10m vom Baukörper entfernt. 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.

### **Hausanschlüsse**

Die Herstellung aller Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Kabel TV und Telefon ist Sache des Auftraggebers. Alle Leerrohre aus Kunststoff für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit dem Bauherren auf kürzestem Weg bis ca. 0,25m außerhalb der Bodenplatte verlegt. Soweit durch die Versorgungsbetriebe, eigene Leerrohre und/oder spezielle Hauseinführungen (z.B. Ein- oder Mehrspartenanschlüsse) 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 haben die Bauherren die Kosten zu tragen.

**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. Es wird normaler, leichter bis mittelschwerer, ebener, tragfähiger Boden ohne Baum-, Wurzel- und Schuttanteile angenommen. Die Tragfähigkeit des Bodens muss mindestens 280kN/m<sup>2</sup> betragen. 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 ist die Bodenklasse 1,3 und 4 gemäß DIN 18300 Ziffer 2.2. Es wird schichten- und grundwasserfreies Erdreich vorausgesetzt. Alle zusätzlich anfallenden Arbeiten zur fachgerechten Vorbereitung des Untergrundes für die Bodenplatte sind Mehrkosten. Sollten sich auf Grund der Bodenverhältnisse oder des Bodengutachtens Mehrleistungen ergeben, sind diese gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

#### 3.1 Häuser ohne Keller

Der Mutterboden (max. bis 30cm) wird im Bereich der zu bebauenden Fläche abgetragen. Es werden Fundamentgräben für die Streifenfundamente bzw. Frostschürzen 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. Weiterhin wird eine Magerbetonschicht 5cm und eine Roofmate 6cm eingebaut, siehe auch unter 4. Fundamente, Untersohldämmung und Bodenplatte.

#### 3.2 Unterkellierte Häuser (Sohlplatte)

Die Baugrube wird bis max. 250cm tief ausgehoben. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein: freie Aushubmöglichkeit/Böschungsherstellung nach DIN sowie ausreichende Lagermöglichkeiten. 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. Ein Kiespolster ist nicht kalkuliert, es wird von einer ausreichenden Kies Tragschicht auf Gründungsebene ausgegangen.

### 4. Fundamente, Untersohldämmung und Bodenplatte

#### 4.1 Häuser ohne Keller

Die Bodenplatte erhält umlaufend eine 80cm tiefe und 30cm (Putzbauten) bzw. 35cm (Verblendfassaden) breite Frostschürze. Die Fundamente werden frostfrei, gem. Statik in Erdschalung gegründet aus unbewehrten Beton C25/30. Die Bodenplatte (max. d=20cm) wird gemäß Statik aus bewehrten Beton (C25/30) hergestellt und mit einer oberen und unteren Stahlbewehrung (max. 16kg/m<sup>2</sup>) versehen. 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 Sauberkeitsschicht 5cm stark aus Magerbeton
- Anordnung einer Untersohldämmung (6cm starke Roofmate Dämmung WLG 035)
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W1.1-E - gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Rissüberbrückungs- und Raumnutzungs-kategorie
- 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, gem. Wärmebrückendetail Sockel im Wärmeschutz nachweis nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 im Rahmen der Sockelausbildung (Fassadenarbeiten)
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen

#### 4.2 Unterkellerte Häuser

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. 16kg/m<sup>2</sup>) versehen. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet.

In den Sohlearbeiten 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
- Anordnung einer Untersohlendämmung (6cm starke Roofmate Dämmung WLG 035)
- Abdichtungsarbeiten entsprechend DIN 18533 der Wassereinwirkungsklasse W2-E - gegen drückendes Wasser bei der Bodenplatte und den erdberührten Wänden, in Bezug zur Rissüberbrückungs- und Raumnutzungsklasse
- Abschweißung oberhalb der Bodenplatte mit Bitumenschweißbahn gegen Bodenfeuchte nach DIN 18533
- Übergabe einer eben abgezogenen, waagerechten Bodenplattenoberfläche unter Einhaltung der gemäß DIN zulässigen Ebenheitstoleranzen. Im Bereich einer eventuellen Kelleraußentreppe (Sonderausstattung) wird eine Frostschürze erstellt (wenn gekauft).

### 5. WU-Komfortkeller – (Preis auf Anfrage)

Die Kelleraußenwände bestehen aus ca. 30cm wasserundurchlässigen starken Doppelbetonwänden mit zusätzlicher Außendämmung. Die Innenwände bestehen aus großformatigen Kalksandsteinen. Die Fugen innen werden nicht verputzt. Die Stärke der Innenwände richtet sich nach den statischen Erfordernissen. Alle Innenwände erhalten eine fachgerechte Dichtung (Mauerwerkssperrbahn) gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Rohbaukellerhöhe beträgt 2,25m. 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 Ortbetonanteiles erfolgt nach den Auflagen der statischen Berechnung. Als Kellerfenster werden weiße Brömse Dreh/Kipp-Kunststofffenster (U-Wert der Glasfüllung von 1,1W/m<sup>2</sup>K) in der Größe 100cmx60cm eingebaut. Außen sind druckwasserdichte Kunststofflichtschächte mit feuerverzinkten Abdeckrosten angebracht (ohne Anschluss an das Entwässerungssystem/Zisterne/Regenwasserschacht; dies erfolgt in Eigenleistung oder kann nachbeauftragt werden). Eine Lichtschachtabdeckung aus Einscheibensicherheitsglas kann gegen Aufpreis nachgeordert werden. Weiterhin erhält der Keller eine Geschoßtreppe (Beschreibung Punkt 19). Die Verlegung des Wirtschafts- bzw. Heizungsraumes in den Keller ist gegen einen Mehrpreis möglich. Alle Kellerinnenwände erhalten einen Innenputz in Q2-Qualität gem. Punkt 7 BLB. Die Fußbodenheizung wird im gesamten Kellergeschoss verlegt gem. Punkt 14 BLB.

Die Herstellung aller Hausanschlüsse wie Strom, Heizung, Wasser, Gas, Abwasser, Kabel-TV und Telefon sowie die Abdichtungen/Dichtungen der Medienleitungen zu den jeweiligen Leerrohren in der Kelleraußenwand sind Sache des Auftraggebers. Leerrohre aus Faserzement für die Ver- und Entsorgung werden in Abstimmung mit den Bauherren auf kürzestem Weg durch die Kellerwand verlegt bis ca. 0,25m - außen/innen wandbündig. Soweit durch die Versorger eigene Leerrohre gefordert werden, sind diese durch den Auftraggeber bereitzustellen. Die Abdichtung der Abwasserleitung zum Leerrohr in der Kelleraußenwand erfolgt mittels Pressringdichtung. Hebeanlagen oder Rückstausicherungen sind nicht im Hauspreis kalkuliert, können aber gegen einen Aufpreis angeboten werden. Eventuell notwendige Pressringdichtungen für die Entwässerung bzw. Wärmepumpe des Hauses sind inklusive.

Zusätzliche Baugrubensicherungen, wie z.B. Verbau, Spundwände, Schalung, Wasserhaltung oder bauliche Sicherungsmaßnahmen für Nachbar- und angrenzende Bebauungen etc. sind kein Vertragsbestandteil.

## 6. Maurerarbeiten (Putzvariante, Klinkervariante)

### 6.1 Außenmauerwerk

Das Außenmauerwerk der Wohngeschosse, inklusive Giebelwände und Kniestockmauerwerk (falls vorhanden) im Dachgeschoss besteht im Standard aus geklebten Hochlochziegeln (Poroton-T-Hlz, d=24,0cm), einer Außendämmung aus 14cm EPS WDV WLG 035, Armierungsputz und strukturiertem weißen Silikonharzputz. Der Sockel aus einer 12cm Sockeldämmplatte WLG 035, ca. 35cm ab Oberkante Bodenplatte erhält einen Buntsteinputz. Dieser beginnt ab Unterkante der Bodenplatte. Die Abdichtung des Sockels erfolgt nach DIN 18533 – Wassereintragsklasse W4-E (Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel).

- 24,0cm porosierte Hochlochziegel (T14)
- 14,0cm EPS WDV WLG 035 bzw. im Sockel 12,0cm Sockeldämmplatten WLG 035
- 2-3mm einfarbiger (bis Farbklasse II) Edelstrukturputz auf Silikonharzbasis bzw. im Sockel Buntsteinputz

### 6.2 Verblendmauerwerk

Alternativ ist gegen Aufpreis ein Verblendmauerwerk wählbar. Das Außenmauerwerk besteht aus Hintermauerwerk als Hochlochziegel (Poroton-T-Hlz, d=17,5cm), hydrophobierten Kerndämmplatten (WLG 035, d=16cm) und Verblendern (d=11,5cm) - Fabrikat nach Wahl/Qualität in NF-Format (ca. 48 Stück/m<sup>2</sup>) - einschließlich korrosionsgeschützten VA Stahlankern (kalkulierter Preis: 550,00€ brutto pro 1.000 Verblendsteinen). Das Verblendmauerwerk wird im „wildem Verband“ mit Edelstahl-Luftschichtankern zum Hintermauerwerk verbunden. 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. Erforderliche Lüftungen werden gem. DIN-1053 vorgesehen.

- 17,5cm porosierte Hochlochziegel
- 16,0cm mineralische Kerndämmung WLG 035
- 1,0 cm Fingerspalt
- 11,5cm Verblendstein, NF

### 6.3 Innenmauerwerk

Das Innenmauerwerk im Erd- und Obergeschoss besteht aus Hochlochziegeln (Fabrikat 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 (Mauerwerkssperrbahn) gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die Überbrückung aller vorhandenen Innentüröffnungen erfolgt mit Fertigstürzen. Ausgeführt werden alle notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsschlitze zum Dachgeschoss. **Die Rohbauhöhe beträgt im Erd- und Obergeschoss ca. 2,75m.**

### 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. Mögliche Auflagen des Statikers werden durch den Auftraggeber nachvergütet. Die Ausführung der Deckenplatten und des aufgetragenen Ortbetons erfolgt gemäß den Vorgaben der durchgeführten statischen Berechnung.

Ausragende Bauteile werden unterseitig in Sichtbeton mit Wassertropfkante hergestellt. Aufkantungen sind ebenfalls aus Sichtbeton. Die Fugen an den Unterseiten der Deckenelemente werden grob ausgefüllt und verstrichen. Die Feinspachtelung erfolgt im Zuge der Malerarbeiten (wenn beauftragt).

### 6.6 Kaminzug

Es kommt ein **Kaminzug Schiedel ABSOLUT 18 mit Thermoluftzug** (Frischlufzufuhr von oben) zum Einsatz. Die Rauchrohrgröße beträgt 18cm. Der Schornstein erhält eine Reinigungsklappe sowie einen 60cm breiten und 3,50m langen Bohlgang (durch den Trockenbauer) vom Austritt der Einschubtreppe bis zum Dachausstiegsfenster. **Eine Schiedel Regen- und Zulufthaube sind im Preis bereits enthalten.** Auf Wunsch der Bauherren kann gegen einen Aufpreis der Rauchrohranschluss gleich mit eingearbeitet werden. Hierzu muss der Bauherr die genaue Ausführung (Größe, Höhe und Gradzahl) des späteren Kamins bis zum Baubeginn mitteilen.

## 7. Innenputzarbeiten

Sämtliche Wandinnenflächen (Mauerwerk) im Keller – und Erdgeschoss 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) - Fugen werden grob verspachtelt. Anschlüsse an Decken- und Dachschrägen werden mit einem Kellenschnitt ausgeführt. Die Innenputzarbeiten stellen wir in Q2-Qualität her.

## 8. Estricharbeiten

Alle Räume des Keller- und Erdgeschosses sowie des ausgebauten Dachgeschosses erhalten einen schwimmenden Heizzement-Estrich ZE 20 faserverstärkt mit Wärme- bzw. Trittschalldämmung und durchgehenden Randdämmstreifen sowie Trennfolien zur Vermeidung von Schallübertragungen, einschließlich aller erforderlichen Schein- und Bewegungsfugen je nach Estrichsystem. Die Oberflächen werden geglättet übergeben; Estrich-Fugentrennschnitte nach den Auflagen der DIN und Herstellervorgaben.

## 9. Fußbodenaufbauten

### Fußbodenaufbau im Kellergeschoss

- 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

### Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (mit Keller)

(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

### Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (ohne Keller)

- 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

### Fußbodenaufbau im Dachgeschoss

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

### Fußbodenaufbau bei kontrollierter Wohnraumrückluftgewinnung (wenn beauftragt):

### Fußbodenaufbau im Kellergeschoss

- 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

### Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (mit Keller)

(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

#### **Fußbodenaufbau im Erdgeschoss (ohne Keller)**

- 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

#### **Fußbodenaufbau im Dachgeschoss**

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

## **10. Zimmererarbeiten**

### **9.1 Geschoßdecken (Bungalow) bei Dachneigung bis 35°**

Bei Dachneigungen bis einschließlich 35° wird die Erdgeschossdecke als Holzbalkenkonstruktion hergestellt. Für den Einbau einer Geschosstreppe bzw. einer Einschubtreppe wird bereits ein entsprechender Wechsel vorbereitet.

### **9.2 Dachstuhl**

Die Balken, Sparren und Binder des Dachstuhles bestehen aus heimischem Nadelholz; (Konstruktionsvollholz Nsi/Holzfeuchte ca. 18% gehobelt). Das verbaute Holz muss kammergetrocknet sein. Der Dachstuhl wird handwerksgerecht, einschließlich aller erforderlichen verzinkten Kleiseisenteile und Bolzen sowie statisch fixierten Stahlrahmenkonstruktionen, Stahlstützen etc. abgebunden und vom Zimmermann gerichtet oder 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/m<sup>2</sup>.

### **9.3 Dachüberstand**

Der Dachüberstand beträgt im Standard ~30cm an den Giebeln und ~75cm an der Traufe, gemessen vom Putz bis zur Außenkante Dachüberstand. Abweichende Dachüberstände sind in den Planungsvorschlägen, Angeboten bzw. Verträgen beschrieben.

## **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-Lattung 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 Konterlatten 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 Braas®, Fabrikat: Rubin 11V matt/Engobe in den Farben Naturrot, Kupferrot, Dunkelbraun oder Anthrazit; gemäß Serie (weitere Modelle der Serie Rubin 11V gegen Aufpreis). 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). Auf Verlangen der Behörde, in z.B. schneereichen Gebieten, kann eine Schneeabrutschsicherung vorgeschrieben werden. Diese ist im Leistungsumfang nicht enthalten und kann im Rahmen der Zusatzvereinbarungen bestellt werden. Die Windsogsicherung der Dacheindeckung erfolgt entsprechend der objektspezifischen Berechnung.

### **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. Die weitere malermäßige Behandlung der Dachüberstände ist Eigenleistung des Auftraggebers, kann jedoch im Rahmen der Zusatzleistungen gegen Mehrpreis ausgeführt werden. Der Anstrich erfolgt im eingebauten Zustand.

### 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 bis Farbklasse II, entsprechend der ausgewählten Hausputzfarbe ausgeführt. Andere Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

### 11.4 Schornsteinkopf

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. Im Schornsteinbereich wird ein Dachausstiegsfenster ungedämmt für ein Kaldach 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 zwei Standroste sind inkludiert; mögliche Auflagen 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 oder der Anschluss an die Regenwasserversickerung gehören nicht zum Lieferumfang.

### 11.6 Dachflächenfenster im Dachgeschoss (wenn gekauft)

Es werden folgende Dachflächenfenster im Standard eingebaut:

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

**Die Dachfenster haben einen U-Wert von 1,3W/m<sup>2</sup>K.** 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 Kaldaches ist im Angebotspreis nicht inklusive. Zwischen Dämmung und Gipskartonplatten wird eine Dampfbremssfolie PE eingebaut. Der Drempeel 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/Abseite/Geschossdecke über OG
- luftdichte Dampfbremssfolie 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 verfließende Bereiche im Bad werden mit Feuchtraum-Gipskartonplatten verkleidet

### 12.2 Treppe in den Spitzboden

Als Ausgang zum Spitzboden wird parallel zu den Dachbalken eine wärmegegedämmte (U-Wert 1,1W/m<sup>2</sup>K), dreiteilige Gelenktreppe mit einer umlaufenden Lippendichtung und Dämmrahmen in den Abmessungen 60cmx120cm zwischen den Sparren eingebaut. Eine andere Einbaugestaltung (gegen die Sparrenrichtung) kann auf Wunsch des Auftraggebers gegen Aufpreis erfolgen.

### 12.3 Allgemein

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

## 13. Fenster, Fenstertüren, Rollläden

**Reference von Brömse: um Klassen besser!!! Einfach das Beste, was es gibt. Reference-Fenster von Brömse sind energetisch das Beste, das derzeit in der Bautiefe von 86mm am Markt zur Verfügung steht. Mit dem zum Einsatz kommenden Fensterprofilssystem aus dem Hightech- Werkstoff RAU-FIPRO® lassen sich die energieeffizientesten Fenster dieser Klasse realisieren. Reference-Fenster von Brömse überzeugen durch maximale Stabilität und bieten einen beeindruckenden Komfort. Sie sorgen mit einem effektiven Schallschutz für angenehme Ruhe und geben mit einer hervorragenden Einbruchhemmung optimale Sicherheit. So entsteht das Wohlfühlklima, das Sie sich immer gewünscht haben. Wer mit besonderen Formen und schönen Farben Akzente setzen will, trifft mit Reference-Fenstern von Brömse immer die richtige Wahl.**

### 13.1 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster- bzw. Fenstertüranlagen im Erd- und Dachgeschoss werden aus modernen, langlebigen und pflegeleichten Markenkunststoffprofilen als **Sechskammerkonstruktion** mit Blendrahmen-Flügeln (Hersteller: Brömse Typ „REFERENCE“) hergestellt. Alle Fenster werden generell mit **einbruchhemmenden Basis-Pilzkopfverriegelungen**, einem Flügelheber, einer Fehlbedienungssperre (Dreh- und Kipphelmsicherung) sowie einer weißen **Druckknopfolie** versehen. Alle beweglichen Flügel erhalten ein umlaufendes Dichtungsprofil und einen Doppelfalz, Schlagregensicherheit und Fugendurchlässigkeit nach DIN 18361 und 4108.

Die Farbe der Fensterprofile ist mit Weiß festgelegt. Die Verglasung der Fenster- und Fenstertüranlagen erfolgt mit einer **3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung**. **Der U-Wert (UG) des Glases der Fenster beträgt max. 0,6W/m<sup>2</sup>K, der U-Wert (UF) des Fensterrahmens beträgt max. 1,0W/m<sup>2</sup>K.** Bis zu einer Fensterbreite von 1,51m (Rohbau-Öffnungsmaß) werden einflügelige Fenster mit Drehklippfunktion eingebaut.

Bei Fensterbreiten über 1,51m erfolgt der Einbau von zweiflügeligen Fenstern (Dreh/Dreh-Kipp). Die Fenstertüranlagen erhalten eine Dreh-/Kippfunktion. Erker-Fenster im Erdgeschoss mit Brüstungshöhen von 0cm bis 75cm werden als Festfenster ausgeführt. Die Anzahl der Fenster ergibt sich aus den jeweiligen Geschossgrundrissen. Auf Wunsch können gegen Aufpreis alle Objekte in farbigem Kunststoff oder mit innenliegenden Sprossen eingebaut werden. Beim Einbau von Fenstersprossen oder VSG-Verglasung 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.

### 13.2 Innenfensterbänke

Alle Fenster im Erd- und Obergeschoss (außer im Gäste-WC) 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) erhalten 3cm starke Naturstein-Fensterbänke nach Wahl im Preisrahmen von 35,00€ brutto je laufender Meter. Gaubenfenster erhalten aus technischen Gründen Fensterbänke aus Aluminium bzw. einen Zinkvorbau durch den Dachdecker. Kellerfenster mit Lichtschächten erhalten keine Außenfensterbänke. Bei Verblendmauerwerk wird eine Rollschicht aus Verblendsteinen erstellt. Bodentiefe Fenster im EG bekommen eine kurze Aluminiumschiene statt der Fensterbänke. Die Aluminiumschiene dient zur sauberen Aufnahme der Rollläden. Fensterbänke sind nicht für das Begehen und/oder Sonderlasten geeignet.

### 13.4 Rollläden

Alle rechteckigen Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss und/oder im Dachgeschoss (ohne Dachflächenfenster) erhalten komplette Rollladenanlagen. Die hochwertigen wärmedämmten Rollladenpanzer (Lamellen) bestehen aus stabilen **Aluminiumprofilen** in 6 verschiedenen Farben. Die Betätigung der Rollladenpanzer erfolgt manuell mittels Gurtroller. Die Gurtroller sind am Fensterrahmen befestigt. Die Kastenhöhe beträgt im Erd- und Dachgeschoss 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/m<sup>2</sup>K.**

### Allgemeines

Alle Fenster und Außentüren werden winddicht eingebaut, zusätzlich erhalten die Fenster durch das Putzsystem außen eine Apu-Leiste. Häuser mit Verblendsfassade 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 Leitfadens zur Planung und Ausführung der Montage von Fenstern und Haustüren für Neubau und Renovierung vom **ift Rosenheim – Institut für Fenstertechnik**.

Anderer Ausführungen, wie z.B. Holzfenster, Sicherheitsbeschläge oder –verglasungen, Schallschutzfenster, Rundbogen-Dreiecks- oder Giebelfenster sind gegen Mehrpreis möglich.

## 14. Haustür, Nebeneingangstür, Garagentor

### 14.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür besteht aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen mit Stahlverstärkung. Die Standard-Türfüllungen (Hersteller: Brömse, Typ ecoLINE) können Sie in 8 verschiedenen Ausführungen preisneutral auswählen. In den Planungsvorschlägen dargestellte Haustürseitenteile bestehen ebenfalls aus Kunststoffprofil und erhalten im Standard eine Satinato-Verglasung. Die Hauseingangstür ist durch ein **3-fach verriegeltes Schloss mit 2-Automatic-Fallenriegeln und durchgehender Schließeiste (Tür wird verriegelt ohne abzuschließen, VdS-Zulassung gem. Klasse A) einbruchhemmend** ausgestattet und wird mit einem **Standard-Stoßgriff außen in Edelstahl/Standard-Drückergarnitur**, innen in weiß mit einem Sicherheitsschloss mit Profilzylinder und drei Schlüsseln, einem Sicherheitsbauzylinder während der Bauzeit sowie umlaufenden Lippendichtungen ausgestattet. Das **GU-Secury Automatic-System** ist Standard bei Richter Haus. Es ist komfortabel und selbstverriegelnd.

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 Schließeiste 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) Zwischen Türblatt und Rahmen kommt eine Anschlagdichtung zum Einsatz.

Die Bodenschwelle erhält eine Auflaufdichtung. Auch die Haustüranlage wird winddicht eingebaut (Apu-Leiste beim Putzsystem und ein Kompriband bei Verblendfassaden). Die Farbe der Standard-Haustüranlage ist weiß. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen. Auf Wunsch kann gegen einen Mehrpreis eine Aluminium-Tür bezogen werden.

### 14.2 Nebeneingangstür (falls vorhanden oder gegen Mehrpreis)

Die Nebeneingangstür besteht aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen mit Stahlverstärkung und erhält im oberen Drittel einen waagerechten Riegel. Der untere Bereich erhält eine Kunststoff-Sandwich-Füllung und der obere Bereich eine Ornament-Chinchilla-Verglasung. Das Schloss GU-Secury MR 2 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 durchsägessicher 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-Nebeneingangstür ist weiß. Die Größe ergibt sich aus den Vertragszeichnungen. Auf Wunsch kann gegen einen Mehrpreis eine Aluminium-Tür bezogen werden.

### 14.3 Garagentor (falls vorhanden)

Die Garage (falls vorhanden) erhält ein manuell zu betätigendes Qualitäts-Stahlschwinger Fabrikat Hörmann Berry-Tore, Motiv 902 Sicke, Farbe: weiß, nicht wärme gedämmt in der Normgröße 250 x 212,5cm.

## 15. Heizung, Luft/Wasser Wärmepumpe

### 15.1 Luft/Wasser Wärmepumpe, inklusive Warmwasserspeicher 190 l

Bei allen Häusern wird die Heizzentrale im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss montiert. Eine Verlegung der Heizungsanlage in den Keller ist möglich (gegen Aufpreis). Es wird eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat: **Vaillant Typ aroTherm VWL mit uniTower, 190 l Warmwasserspeicher sowie Regelung multiMATIC VRC 700 in der entsprechenden Leistungsgröße** eingebaut.

Zirkulationsleitungen können gegen einen Aufpreis angeboten werden. Jedoch müssen wir darauf hinweisen, dass diese eventuell gewünschte Effizienzhaus-Einstufungen 55, 40 und 40+ stark beeinträchtigen. Die Heizungsanlage ist mit einer elektronischen Regeleinheit für witterungsgeführte Vorlauftemperatur und Nachtabsenkung ausgestattet. Die Nennleistung der Heizungsanlage wird im Wärmeschutznachweis festgelegt. Alle Armaturen zur Regelung für Winter- bzw. Sommerbetrieb, einschließlich Außentemperaturfühler, Sicherheitsventilen, Sicherungs- und Steuerungsthermostat und allem übrigen Zubehör werden nach Vorschrift verbaut. Beheizt werden alle Räume im Keller- und Erdgeschoss sowie im ausgebauten Obergeschoss mit Ausnahme der Abstellräume und der Garage.

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

Alternativ zur Luft/Wasser Wärmepumpe können auch Brennwertthermen mit oder ohne solare WW Aufbereitung, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, Sole/Wasser Wärmepumpen gegen Aufpreis angeboten werden. Fragen Sie Ihren Fachberater bei Richter Haus nach Alternativen. Gern unterbreiten wir Ihnen hierzu ein entsprechendes Angebot.

*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 Serviceleistungen.*

**15.2 Fußbodenheizung**

Im Keller- sowie Erdgeschoss und im ausgebauten Obergeschoss wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung geliefert und verlegt. Die Raumthermostate Fabrikat SALUS HTRS 230 Thermostat mit Digitalanzeige oder gleichwertig werden als Aufputzvariante eingebaut. Die Heizkreisverteiler pro Geschoss werden als Unterputzschränke in weißer Ausführung in Absprache mit den Bauherren platziert; inkl. aller erforderlichen Regelungen sowie Stellventil. Die Heizleitungen bestehen aus wärmostabilen Kunststoffrohren und werden auf der Dämmung verlegt. Die Auslegung der Fußbodenheizung erfolgt gemäß Berechnung (35°Vorlauf/28° Rücklauf). Die Auslegung der erforderlichen Heizleitungen wird nach DIN berechnet.

**16. Sanitärinstallation**

Raum	Waschtisch Breite ca. 65 cm	Waschtisch Breite ca. 50 cm	Tiefspül-WC wandhängend	Dusche 90x90 als Rechteck	Badewanne 75 x 170	Abwasser- anschluss	Warmwasser- anschluss	Kaltwasser- anschluss
Küche	-	-	-	-	-	1	1	1
Bad	1	-	1	1	1	1	1	1
WC	-	1	1	-	-	1	1	1
HWR	-	-	-	-	-	1	-	1

**16.1 Erläuterungen der Sanitärinstallationen und der Armaturen im Erd- und Dachgeschoss**

- Porzellanwaschtisch ca. 65cm bzw. 50cm breit mit Einhebel-Einloch-Waschtischbatterie
- wandhängendes Tiefspül-WC mit Einbauspülkasten und Drückerplatte Standard weiß (Hersteller Grohe o.glw.)
- WC-Sitz mit Edelstahl-Bügelscharnieren und Schnellbefestigungs-Muttern (inkl. Montageschlüssel)
- Duschtasse 90cmx90cmx6cm (Gesamthöhe mit Träger 16cm) aus **Acryl** 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. 75cmx170cm Einhebel-Badebatterie (Auf - Putz - Installation) und Regen-Handbrause (Normalstrahl) mit Schlauch
- ein Abwasseranschluss DN 50 (Waschmaschine/Spüle) in der Küche oder Hauswirtschaftsraum
- Warmwasseranschluss als Eckventil in der Küche
- Kaltwasseranschluss als Doppeleckventil in der Küche (für Spüle und Spülmaschine) und als Wasserhahn für den Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- eine frostfreie Kaltwasser-Außenzapfstelle (aus dem Hauswirtschaftsraum) ohne Zwischenzähler mit Rohrbelüfter

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

Objekt / Armatur	Serie	Typ
Waschtisch	Vigour	DERBY
Toilettenbecken	Vigour	DERBY
Wanne (inkl. Styroporschürze)	Vigour	DERBY
Duschtasse Super Flach 90x90	Vigour	DERBY
Armaturen / Brausen	Vigour	DERBY

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

**16.2 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. Die Isolierung der Warmwasserleitungen wird entsprechend der Energieeinsparverordnung



vorgenommen. Bei Häusern, bei denen ein späterer Dachgeschossausbau vorgesehen ist, werden alle Leitungen als Trockenleitung bis ins Dachgeschoss geführt und verschlossen. Die notwendigen Deckendurchbrüche, inklusive Leitung bis 10cm OK Rohdecke. Es ist ein Anschluss Aufputz für den Geschirrspüler und ein Warm- und Kaltwasser- sowie Abflussanschluss für die Spüle vorgesehen.

Nach örtlicher Vorgabe des Auftraggebers ist für die Waschmaschine ein Kaltwasser- und Abflussanschluss zu erstellen. Im Bereich des Hauptwasseranschlusses im HWR werden nach außen ein Kaltwasseranschluss mit frostfreiem Aussenwasserhahn DN 15 installiert.

## **17. Wohnraumrückluftgewinnung** (wenn beauftragt)

Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Hersteller Zehnder Modell ComfoAIR, inkl. allem Zubehör liefern und betriebsfertig einbauen, einschließlich komplettem Zu- und Abluftset sowie hygienezertifiziertem Luftverteilsystem. Die Regelung der Anlage erfolgt über das Display am Gerät oder gegen Aufpreis über zusätzliche Sensoren, App oder KNX-Schnittstelle. Die Installationsebenen befinden sich in den jeweiligen Dämmebenen im Fußbodenaufbau auf der Bodenplatte für das EG und im Fußbodenaufbau der Decke über EG für das OG. Die Zuluftauslässe im Boden sind mit einem formschönen Edelstahlgitter abgedeckt und stellen somit einen begehbaren und optisch sichtbaren Teil der Anlage dar. Ablufträume erhalten ein weißes und optisch angepasstes Tellerventil in der Decke oder im oberen Wandbereich des jeweiligen Raumes. Das Lüftungsgerät wird im HWR Raum aufgestellt. Die Innentüren erhalten einen Unterschnitt. Die Gesamthöhe des Fußbodenaufbaus im OG erhöht sich auf 20cm. Nach Abschluss der Installation aller Zehnder - Systemkomponenten und einer lufttechnischen Inbetriebnahme durch Zehnder oder ein Fachfirma erhalten Sie eine Systemgarantie von 5 Jahren bzw. (gegen Aufpreis) eine Systemgarantie von 10 Jahren.

## **18. Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation entspricht den gültigen VDE-Bestimmungen und jeweiligen Vorschriften der Energieversorgungsunternehmen (EVU). Die Leistung der Installation beginnt ab dem Hausanschlusskasten im Hauswirtschaftsraum. Der Aufputzzählerschrank, weiß lackiert, ist ausgestattet mit einem Zählerplatz, notwendigen Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern. Die Elektroarbeiten umfassen auch die Anordnung eines umlaufenden Fundamenterders, 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 installiert. In den einzelnen Wohnungen kommen dann Unterverteilungen zum Einsatz. 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).

### **Innerer Blitzschutz**

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

### **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 in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie in den Fluren enthalten.

### **Hausklingel**

Es wird eine Klingelanlage mit Trafo, Klingelknopf (GIRA Standard 55) und Gong (bis zu einem Wert von 25,00€ brutto) installiert.

### Installation der Räume

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

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	-	-
Flur/DG	1	1	1	1	-	-	-
Spitzboden	1	-	1	-	-	-	-
Kellerräume	1	1	1	-	-	-	-
Kellerflur	1	1	1	1	-	-	-
Hauseingangsbereich	1	-	-	-	-	-	-
Terrasse	1	-	-	-	1	-	-

## 19. Fliesenarbeiten

### Fliesenauswahl

Es werden ausschließlich hochwertige Keramikfliesen verwendet. Zur Bemusterung, die von einem Fachhändler durchgeführt wird, liegt eine Vielzahl an keramischen Fliesen verschiedener Formate und Farben zur Auswahl bereit. **Wand- und Bodenfliesen bis 30,00€ brutto/m<sup>2</sup>** sind im Vertrag enthalten. Wandfliesen im Format 15x15cm bis 25x33cm sowie Fußbodenfliesen im Format 15x15 bis 35x35cm werden fachgerecht im Dünnbettverfahren verlegt (gerade Verlegung auf Kreuzfuge). 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 und Verlegung 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 rechteckig zur Umfassungswand verfliesen 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).

### Wandfliesen

#### Küche

Die Küche erhält einen Fliesenspiegel bis zu einer Fläche von 2,5m<sup>2</sup>. Die Anordnung des Fliesenspiegels erfolgt in Abstimmung mit der Küchenplanung. Die hierfür erforderlichen Angaben sind vom Auftraggeber rechtzeitig beizubringen.

#### Gäste-WC

Die WC-Wände werden ca. 1,50m hoch gefliest, einschließlich der Innenfensterbank und der Fensterlaibungen bis 1,50m Höhe. 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. 2,00m). Dachschrägen werden nicht gefliest.

Die Badewanne und die Duschtasse werden mit eingefliest aber nicht unterflies und erhalten 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.

## **20. Innentüren**

Im Keller sowie im Erd- und ausgebauten Dachgeschoss werden entsprechend den Planungsskizzen echtholz furnierte Buche bzw. hochwertige CPL-Beschichtungen in 4 Dekoren oder Weißlack-Innentüren eingebaut. Eckige 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).

## **21. Treppe**

### **Innentreppe**

Im Standard werden **elegante Massivholztreppe** in Tragbolzen-Bauweise eingebaut. Durch die stabile und 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 oder geölt, 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.

## **22. 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/m<sup>2</sup>). Das Standard-Metallgeländer wird wie folgt ausgeführt: Ober- und Untergurt als Flachstahl feuerverzinkt sowie die senkrechten runden Füllstäbe aus Rundstahl ebenfalls feuerverzinkt.

## **23. 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 ist das komplette Material enthalten: Übergangsschienen, Sockelleisten, Trittschall bei Laminat, Grundierung und Kleber bei Parkett) können diese Arbeiten selbstverständlich nachbeauftragt werden.

## 24. 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. Alle Policen bzw. Zertifikate werden spätestens 21 Tage nach dem eigentlichen Beginn (Bodenplatte) an den Bauherren ausgehändigt. 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	Versichere	Vertragsbedingungen
Bauleistungsversicherung Feuerrohbauversicherung	VHV	ABN 2008, Klausel 70, Allgemeine Vertragsinfo
Baugewährleistungsversicherung	VHV	Druckstück BGV 079
Baufertigstellungsversicherung	VHV	Druckstück BFV 080

## 25. Auftraggeberleistungen

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

- Die Bauherren stellen die Unterlagen (z.B. Vorababzug Lage- und Höhenplan, Kanalpläne von den örtlichen Versorgern, Anforderungen der Versorger für Leerrohre sowie Nachweise vom Bauamt zum Bebauungsplan oder §34 BauGB zum Baugrundstück und den örtlichen Gegebenheiten zum Planungstermin) bereit.
- 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 den 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 gar 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.

## 26. 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, zum Zwecke der Gesundheit und der Beheizung. Wird auf eine solche Anlage verzichtet, ist der Auftraggeber eigenverantwortlich verpflichtet, durch mehrfache Fensterlüftung bzw. andere geeignete Maßnahmen dies zu gewährleisten.

### **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. 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 Lieferumfanges 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

\_\_\_\_\_  
Richter Haus GmbH

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Bauherren