

Allgemeine Baubeschreibung 2025

Virtus Massivhaus GmbH

Marie-Curie-Straße 15
24783 Ostellrönfeld
T 04331 - 33 88 91 0
E info@virtus-massivhaus.de



Von uns für Euch & Umwelt.

Alle Haustypen inklusive moderner
Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung.

Stand: 05/2025

Stand 05/ 2025

Inhaltsverzeichnis der Bauleistungsbeschreibung:

1. GRUNDLAGEN

- 1.1. Versicherungen
- 1.2. Bildrechte, Datenschutz

2. PLANUNG

- 2.1 Planung und Beauftragung der Hausanschlüsse (Medien)
- 2.2 Erforderliches Bodengutachten
- 2.3 Anforderungen an Schallschutz

3. BAUSTELLENEINRICHTUNG

4. ERDARBEITEN

5. FUNDAMENTE UND SOHLPLATTE

6. MAURERARBEITEN

- 6.1. Verblendfassade
- 6.2. Putzfassade
- 6.3. Innenwände

7. GESCHOSSDECKE

- 7.1. Betondecke
- 7.2. Holzbalkendecke

8. ZIMMERERARBEITEN

- 8.1. Dachkonstruktion (außer Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla, Toskanavilla, Pultdachhaus, Bauhaus)
- 8.2. Dachkonstruktion für Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla; Toskanavilla und Pultdachhaus
- 8.3. Dachkonstruktion für Bauhaus
- 8.4. Modulflächen von Photovoltaikanlagen

9. DACHGESCHOSSAUSBAU

10. SPITZBODEN

11. DACHEINDECKUNG

- 11.1 Betondachpfanne
- 11.2 Tondachpfanne

12. FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

- 12.1 Dachfenster

13. HAUS- / NEBENEINGANGSTÜRANLAGE

- 13.1. Haustür
- 13.2. Nebeneingangstür

14. INNENPUTZ

15. ESTRICH

- 15.1. Estrich – Sonderkonstruktion

16. FLIESENARBEITEN

- 16.1. Wand- und Bodenfliesen
- 16.2. Innenfensterbänke

17. SANITÄRARBEITEN

Stand 05/ 2025

18. ELEKTROARBEITEN

19. HEIZUNG

- 19.1.Luftwärmepumpe
- 19.2.Fußbodenheizung
- 19.3.Fernwärmeheizung

20. INNENTÜREN

21. GESCHOSSTREPPE

22. EIGENLEISTUNGEN

- 22.1 Allgemeine Hinweise zu Eigenleistungen
- 22.2 Maler-, Tapezier- Spachtelarbeiten und Auslegeware
- 22.3 Reinigung der Fenster- und Türenverglasung
- 22.4 Lüftungsverhalten im Neubau
- 22.5 Außenanlagen

23. ZUSÄTZLICHE ODER ABWEICHENDE LEISTUNGEN FÜR BEST. HAUTYPEN

- 23.1. Friesenhaus und Kapitänshaus
- 23.2. Stadtvilla
- 23.3. Bungalow
- 23.4. Toskanavilla
- 23.5. Pultdachhaus
- 23.6. Doppelhaushälfte

24. HINWEISE ZU KFW-FÖRDERPROGRAMMEN IM RAHMEN DER NEUBAUFÖRDERUNG

25. BAUBESCHREIBUNG

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

2

Stand 05/ 2025

1. GRUNDLAGEN

Alle Häuser werden nach den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, aktuell geltenden Deutschen Industrie Normen (DIN), den **anerkannten Regeln der Technik, dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)** ausgeführt und mit einer **Luftdichtigkeitsprüfung** (Blower Door Test) erstellt. Zur Inklusiv-Leistung gehört bereits eine umwelt- und ressourcenschonende Luft-Wasser-Wärmepumpe, zudem wird eine Fußbodenheizung verlegt, die niedrige Vorlauftemperaturen ermöglicht, um die Effizienz der Wärmepumpe zu erhöhen. Für das Erreichen des KfW-40 Standards, sind im Regelfall die vorhandenen Dämmstärken etwas zu erhöhen. Ist beabsichtigt das Bauvorhaben durch einen Förderkredit der KFW-Bank zu einem günstigen Zinssatz zu finanzieren, so ist hierfür im Regelfall die Installation einer Photovoltaikanlage notwendig. Diese Zusatzleistung kann gesondert mit der Virtus Massivhaus GmbH vereinbart werden. Der Auftraggeber ist selbstverantwortlich dafür, einen Energieeffizienzexperten rechtzeitig zu beauftragen, um eine zeitgerechte Beantragung und eine entsprechende Dokumentation dieser Maßnahme durchzuführen.

Die Gebäude sind so auszuführen, dass der zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderliche Mindestluftwechsel sichergestellt ist. Virtus Massivhaus erstellt hierzu für alle Häuser, dass nach **aktuellen Vorschriften geforderte Lüftungskonzept**. Erfahrungsgemäß werden die Häuser deutlich luftdichter gebaut, als es der gesetzliche Grenzwert vorschreibt. Hiernach muss sich ständig die Luft im Haus ca. 2-mal austauschen.

Virtus Massivhaus empfiehlt grundsätzlich den Einbau einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage. Sollte entgegen dieser Empfehlung auf eine solche Anlage verzichtet werden, erhalten die Fenster, nach Erfordernis gemäß Lüftungskonzept, ein Fensterfalzlüfter-System zur Mindest-Feuchteschutzlüftung in Querlüftung. Außerdem ist durch täglich mehrfache Fensterlüftung der Mindestluftwechsel sicher zu stellen.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

3

Stand 05/ 2025

1.1 Versicherungen

Für die Bauzeit bietet Virtus Massivhaus ihren Baukunden bis zur Hausübergabe einen Versicherungsschutz, der aus den folgenden Versicherungen besteht:

- ⇒ **Bauherren-Haftpflichtversicherung** (schützt Dritte bei Unfall auf dem Grundstück)
- ⇒ **Bauleistungsversicherung** (schützt vor unvorhersehbaren Schäden, z.B. durch Sturm)
- ⇒ **Feuerschutzversicherung** (schützt vor Brandschäden)
- ⇒ **5 % Fertigstellungsbürgschaft** (in Form einer Vertragserfüllungsbürgschaft)

Im Zusammenhang mit Eigenleistungen des Bauherrn weist Virtus Massivhaus darauf hin, dass in der Regel zusätzliche Versicherungen erforderlich sind. Dies beinhaltet beispielsweise eine Absicherung für mitwirkende Arbeitskräfte (Bau-Berufsgenossenschaft). Der notwendige Versicherungsschutz ist vom Auftraggeber eigenverantwortlich abzuschließen.

1.2 Bildrechte, Datenschutz

Der Auftragnehmer ist grundsätzlich berechtigt, Außenabbildungen und Grundinformationen des Hauses zu Marketingzwecken zu verwenden (Auf Wunsch der Bauherren auch ohne Angabe von Namen und genauer Anschrift). Aus Datenschutzgründen werden selbstverständlich keine personenbezogenen Angaben des Auftraggebers veröffentlicht. Im Gegenzug sind Dokumente von Virtus Massivhaus, wie z. B. vertragliche Inhalte, Leistungsverzeichnisse, Angebote, Bilder von Mitarbeitern, etc., grundsätzlich vertraulich zu behandeln und nicht für mediale Zwecke (z.B. soziale Netzwerke) zu verwenden.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

4

Stand 05/ 2025

2. PLANUNG

Die Bauherren liefern Virtus Massivhaus alle für den Bauantrag erforderlichen Unterlagen:

- ⇒ Flurkarte (Katasterauszug)
- ⇒ Bebauungsplan
- ⇒ Entwässerungsauskunft (Kanaltiefenplan)
- ⇒ Angaben über das Baugrundstück, wie einer Ortsgestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung, etc.
- ⇒ Art und Umfang der möglichen Bebauung (§34 nach BauGB),
- ⇒ Einen Deckenhöhenplan
- ⇒ Einen ausführlichen Geländehöhenplan eines öffentlich bestellten Vermessers

Unterstützend erhalten die Bauherren Checklisten mit Erklärungstexten, um die angeforderten Unterlagen einzuholen. Virtus Massivhaus erstellt den Bauantrag und den Entwässerungsantrag mit allen erforderlichen Bauzeichnungen, alle notwendigen Berechnungen, Statik und Wärmeschutz. Die Entwässerungs-Grundleitungen auf dem Grundstück werden nur schematisch in den Entwässerungsplänen dargestellt. Virtus Massivhaus haftet nicht für die Dimensionierung der Rohrleitungen. Diese Leistung ist durch die Bauherren an ein Fachunternehmen zu beauftragen. Die Gebühren der Baubehörde für die Baugenehmigung richtet die Genehmigungsbehörde direkt an die Bauherren, diese sind nicht im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für Bearbeitungsgebühren des Bezirksschornsteinfegers (nur bei Einbau eines Schornsteins).

Falls ein Bauantrag nach §35 BauGB eingereicht wird (Bauen im Außenbereich), sind zusätzliche Nachweise zu erbringen, die ein erhöhtes Arbeitsaufkommen für Virtus Massivhaus bedeuten. Dieser zusätzliche Arbeitsaufwand ist Virtus Massivhaus, gemessen am Leistungsumfang, von den Bauherren zu vergüten.

Je nach Lage und Beschaffenheit des Baugrundstückes, kann die Baubehörde Auskünfte bezüglich Baulasten, Grunddienstbarkeiten, ggf. Antrag zur Überprüfung auf Kampfmittelbelastung, Naturschutzgutachten, Schallschutzberechnungen, Geländehöhenplan, etc. einfordern. Diese Auskünfte sind Virtus Massivhaus vorab zu übermitteln, damit der Bauantrag mit allen erforderlichen Unterlagen, bzw.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

5

Stand 05/ 2025

Anlagen, angefertigt werden kann. Die dadurch anfallenden Gebühren sind von den Bauherren zu entrichten.

Für die Ausarbeitung der Entwurfszeichnungen auf einem Großbildschirm und die nachfolgende Bemusterung der Materialausstattung ist ein umfassendes Planungsgespräch vorgesehen. Das Gespräch wird in den Räumlichkeiten von Virtus Massivhaus abgehalten. Falls der Auftraggeber ein zusätzliches Planungsgespräch wünscht (in Präsenz oder per Videochat), wird die Virtus Massivhaus GmbH hierfür einen festen Stundensatz berechnen. Die planerische Grundrissaufteilung kann hierbei frei nach den Wünschen der Bauherren verändert werden. Sollten die Grundrissänderungen zu Mehrkosten, aufgrund von erhöhtem Aufwand (z. B. erhöhte statische Anforderungen) in der Erstellung oder durch zusätzliche Materialien führen, werden dem Bauherren diese separat berechnet.

Bis zu drei Entwurfsveränderungen sind möglich (dies beinhaltet alle zeichnerischen Tätigkeiten), jede weitere Entwurfsanpassung ist kostenpflichtig und jeweils mit 0,1 % der Bauvertragssumme an Virtus Massivhaus zu vergüten. Als Leistungsumfang gilt die Wohnfläche nach DIN und die daraus resultierende Wohnfläche nach WoFIV, Ausstattung, Fliesenflächen, Anzahl und Abmessungen der Fenster und Raumanzahl des jeweiligen, als Berechnungsgrundlage verwendeten Kataloghauses. Es ist wahlweise eine offene oder geschlossene Küche möglich. Für eine Küchenwand, die zugunsten einer offenen Bauweise entfällt, wird keine Gutschrift von Virtus Massivhaus erteilt. Aufgrund der hohen energetischen Gebäudeanforderungen, werden zunehmend mehr technische Anlagen benötigt und in aller Regel im Hauswirtschaftsraum montiert. Dies hat zur Folge, dass Virtus Massivhaus keine Garantie für weitere Stell- und Wandflächen, beispielsweise für Schränke oder Regale, geben kann.

Bevor der Bauantrag erstellt werden kann, sind von den Bauherren alle Unterlagen, die zur Erstellung des Bauantrages notwendig sind, einzureichen. Virtus Massivhaus behält sich eine abschließende Prüfung der Mehr- und Minderleistungen nach Abschluss der Entwurfsplanung vor. Diese Leistungen werden ergänzend in einem Änderungsvertrag zum Bauvertrag mit aufgeführt und ggf. in Rechnung gestellt.

Falls bei der Materialbestellung laut Bemusterungsauswahl der Bauherren, eine oder einzelne Position-/en vom Hersteller nicht lieferbar sein sollte-/n, behält sich Virtus

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

6

Stand 05/ 2025

Massivhaus vor, eine Neubemusterung durch die Bauherren für diese Materialien zu veranlassen.

Werden nach Eingang der Baugenehmigung Änderungen der Planzeichnungen auf Bauherrenwunsch veranlasst, so sind diese gesondert (nach Arbeitsaufwand, erneute Gebühren der Behörde) von den Bauherren zu vergüten. Reduzierungen von Flächen- und/oder Höhen durch Extraleistungen, wie z. B. Schornsteine, zusätzliche Wände, Verringerung der Dachneigung, Schächte und Verkleidungen von Lüftungsanlagen, etc. werden von Virtus Massivhaus nicht durch zusätzliche Flächen ausgeglichen. Dies gilt auch für planungsrechtliche Auflagen, statisch notwendige Änderungen oder Anforderungen aus dem Bebauungsplan. Sollte es in seltenen Fällen aus statischen Gründen, wegen z. B. extremgroßen Fensteröffnungen, durch Wegfall von aussteifenden Wänden oder wegen sehr großen Spannweiten, erhöhte Windlasten (im Leistungsumfang abgedeckt bis Windzone 3), zu statischen Mehraufwand kommen, so sind diese separat zu vereinbaren und zu vergüten.

2.1 Planung und Beauftragung der Hausanschlüsse (Medien)

Schon während der Hausplanung sind rechtzeitig vom Bauherrn die Anschlussbedingungen mit dem Versorger zu klären. Falls die Erschließung des Grundstückes noch nicht abschließend geklärt ist, sollte der Bauherr vom Versorger eine Leitungsauskunft einholen. Falls noch kein Zugang von den Hauptleitungen der Erschließungsstraße zum Grundstück verlegt wurde, sollte der Versorger mit dem Anschluss ans Grundstück umgehend beauftragt werden.

Auflagen des Versorgers können dazu führen, die Anordnung der technischen Anlagen im Hauswirtschaftsraum zu verändern (z. B., wenn die Lage des Hauswirtschaftsraumes auf der straßenabgewandten Seite liegt). Die Hauseinführung ist nach dem Stand der Technik, gas-, druck- und wasserdicht auszuführen. Die Mehrspartenhauseinführung wird mittlerweile flächendeckend von den Grundversorgern gefordert. Die Kosten und der Einbau einer Mehrspartenhauseinführung sind nicht im Hauspreis enthalten, kann aber als kostenpflichtige Serviceleistung von Virtus Massivhaus in Komplettleistung durchgeführt werden.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

7

Stand 05/ 2025

Die Ausführungstermine während der Bauzeit zur Verlegung der Hausanschlüsse für die Medien, wie z. B. Gas, Wasser, Strom, Telefon und ggf. Glasfaser, sind in Absprache mit der Bauleitung von den Bauherren mit den Energieversorgern zu koordinieren und zu veranlassen.

2.2 Erforderliches Bodengutachten

2.2.1 Virtus Massivhaus benötigt für die Planung, der statischen Berechnungen und die Durchführung der Erdarbeiten eine Baugrunduntersuchung mittels eines bestellten Geologen. Es sollten mindestens 4 Sondierbohrungen an jeder Hausecke des geplanten Hauses durchgeführt werden. Eine Höhenangabe des natürlichen Geländes an der Stelle der jeweiligen Sondierung, eine eindeutige Gründungsempfehlung, Angaben über die Lage des Bemessungswasserstandes und die zu treffenden Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18533, werden als notwendige Planungsgrundlagen gefordert.

2.2.2 Es ist in Erfahrung zu bringen, ob das anfallende Regenwasser von Dach- und Hofflächen, auf dem Grundstück versickert werden darf oder sogar vorgeschrieben wird (B-Plan oder Gemeindesatzung). Wenn das Regenwasser auf dem Grundstück verbleibt, fallen in aller Regel keine Abwassergebühren, an die Gemeinde/Stadt, für das Regenwasser an. Auskünfte erhält man bei der zuständigen Gemeinde/Stadt oder dem Grundstücksverkäufer.

Falls eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück erfolgen kann, ist immer ein Versickerungsnachweis, bestehend aus Bemessungs- und Versickerungsempfehlung (von Bodengutachter) zu erbringen und als Anlage zum Entwässerungsantrag an die Gemeinde beizufügen. Diese Zusatzleistung können von den Bauherren bei ihrem Bodengutachter mit in Auftrag geben.

2.2.3 Bei der Gründung des Hauses findet immer ein Bodenaustausch statt, sodass überschüssige Erde anfällt. Falls diese Erde nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, muss dieser Erdaushub zu einer Deponie gebracht werden. Die Deponien fordern stets einen Nachweis über die Schadstoffbelastung des Bodens. Umso höher die Schadstoffklasse, umso höher sind die Lagerungskosten. **Handelt es sich**

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

8

Stand 05/ 2025

um ungeprüften Boden, wird die Lagerung in aller Regel sehr teuer! Falls aufgrund der Beschaffenheit des Grundstückes im Vorwege feststeht, dass der Bodenaushub nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, sollte seitens der Bauherren auch hierfür einen Zusatzauftrag an den Bodengutachter erteilt werden, damit der Boden nach der Sondierung gleich untersucht/analysiert wird.

Gerne vermittelt Ihnen Virtus Massivhaus einen erfahrenen Bodengutachter, mit dem wir für Sie sehr gute Konditionen ausgehandelt haben.

2.3 Anforderungen an den Schallschutz

Unsere Häuser erfüllen gemäß den Anforderungen der DIN 4109 Schalldämmwerte, die für die Lärmpegelbereiche 1 und 2 ausreichend sind. Falls vor Ort höhere Lärmpegel vorliegen, die einem Lärmpegelbereich 3 und höher entsprechen, sind zusätzliche Maßnahmen gemäß eines zu erstellenden Schallschutzgutachtens erforderlich. Die Kosten für das Gutachten und die zusätzlichen Schalldämmmaßnahmen, wie etwa Schallschutzverglasung, sind von den Bauherren zu tragen. Gerne vermittelt Virtus Massivhaus dem Auftraggeber ein Ingenieurbüro für die Erstellung des Schallschutzgutachtens.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

9

Stand 05/ 2025

3. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Grenzsteine oder Abmarkungen sind von den Grundstückseigentümern, falls vorhanden, bis zum Baubeginn freizulegen. Sie dienen als Bezugspunkt, damit Kontrollmaße genommen werden können. Es ist nicht zwingend erforderlich alle Grenzsteine auf dem Grundstück nachzuweisen, weil in der Regel alle Grundstücksdaten zuvor digital erfasst wurden und ein Vermesser mit Hilfe von GPS-Koordinaten den Baukörper einmisst. Der Bauplatz muss bebauungsfähig sein und frei befahrbar für Fahrzeuge bis 40 t Gesamtgewicht. Die Zufahrt zum Bauplatz muss für Fahrzeuge mit besonderen Abmaßen (Breite mind. 3,5 m und einer Höhe von 4,5 m) gewährleistet sein, z. B. für einen Autokran. Die herzurichtende Baustraße ist mit einem ausreichend breiten Einfahrtstrichter auszuführen, damit Baufahrzeuge genügend Rangierfläche beim Einbiegen auf das Grundstück haben. Eine ausreichende Entladungsfläche für Materiallieferungen ist von den Bauherren auf dem Grundstück freizuhalten (z. B. Dachgebinde, etc.). Falls aufgrund unzureichender Stellfläche vor dem Fassadengerüst, es nicht möglich sein sollte, mit einem Autokran das Baumaterial auf die Geschossdecke zu befördern, kann die Aufstellung eines Kranes erforderlich werden. Diese zusätzlichen Kostenaufwendungen, die z. B. eine zeitweilige Straßensperrung zur Folge haben könnte, sind von den Bauherren zu tragen. Falls es seitens der Bauherren vorab Klärungsbedarf geben sollte, hinsichtlich der Zufahrt und Erreichbarkeit des Baugrundstückes, kann, gegen eine zuvor vereinbarte Kostenpauschale, eine Grundstückssichtung durch einen erfahrenen Bauleiter von Virtus Massivhaus vereinbart werden. Das zu bebauende Grundstück sollte zu Baubeginn frei von Altlasten, alten Leitungen im Erdreich oder sonstigen Hindernissen sein. Falls dieser Fall dennoch eintritt, kann es zu Mehrkosten und einer Zeitverzögerung des Baubeginns kommen, die der Bauherr zu tragen hat. Sollte das Baugrundstück an einer Hauptverkehrsstraße liegen und ein Bauzaun oder eine Verkehrssperre zur Verkehrssicherung seitens der Behörde gefordert werden, sind die Kosten hierfür vom Bauherrn zu tragen. Dies gilt auch für eine mögliche behördliche Auflage zur Herstellung einer Überfahrt, einschließlich Rückbau, für den Zeitraum der Bauausführung.

Virtus Massivhaus stellt ein Baustellen-WC während der gesamten Bauphase sowie erforderliche Gerüste. Die Gerüststellung erfolgt ausschließlich für die

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

10

Stand 05/ 2025

Vertragsleistungen von Virtus Massivhaus. Die Kosten hierfür sind im Festpreis enthalten. Um dem Baukörper herum muss eine ausreichend große, ebene und verdichtete Freifläche zur Verfügung stehen. Diese Freifläche dient der fachgerechten Aufstellung des Giebel- und Traufgerüstes gemäß der Unfallverhütungsvorschriften. Außerdem wird somit das Vorbeifahren am Gebäude und die Lagerung von Baumaterial gesichert. Baustrom (32A/400V und 16A/230V) und Bauwasser (min. 4 Bar) sind von den Bauherren auf dem Grundstück zu stellen. Die Kosten hierfür und den Verbrauch während der Bauzeit tragen die Bauherren. Sollte der Baustrom-Verteilerschrank weiter als 15 m entfernt zu dem Baukörper aufgestellt werden, so ist durch die Bauherren eine ständige Unterverteilung bis auf das Baugrundstück zu gewährleisten und vorzuhalten. Der Aufstellort für Bauwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück herzustellen (da sonst ggf. zu hohe Wasserdruckverluste), aber es sollte darauf geachtet werden, dass die Baustraße ungehindert befahrbar bleibt. Es ist erforderlich, dass zur Estrichrocknung die Heizung in Betrieb genommen wird. Die Kosten für die Beheizung des Gebäudes während der Bauzeit tragen die Bauherren. Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Der angefallene Bauschutt aus der Vertragsleistung von Virtus Massivhaus wird abgefahrt und fachgerecht entsorgt.

4. ERDARBEITEN

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers zuzüglich eines Meters umlaufend bis zu einer Tiefe von 30 cm abgeschoben und für die weitere Verwendung durch den Bauherrn seitlich gelagert. Anschließend wird ein geeigneter Füllkies, bis zu einer Höhe von 30 cm, lagenweise eingebaut und verdichtet. Wird das geplante Gelände (Planum) erhöht zum natürlichen Gelände ausgeführt, ist ein zusätzlicher, gebäudeumseitiger Bodenaustausch (mindestens 2,0 m) nötig, um ausreichend tragfähige Fläche für die Gerüststellung und Materialbeförderung vorzuhalten. Dieser Mehraufwand ist von den Bauherren direkt mit dem Tiefbauunternehmen abzurechnen. Für die Streifenfundamente (Frostschürze) werden umlaufend Fundamentgräben (im Regelfall 35/40 cm x 80 cm) ausgehoben. Ebenes Gelände wird vorausgesetzt. Bei höher- oder tieferliegendem Gelände wird der Mehraufwand gesondert abgerechnet. Es wird eine zulässige Bodenpressung von 280 KN/m² und Böden der Klasse 1 – 4 mit einem Bemessungswert des Sohlwiderstandes gemäß

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

11

Stand 05/ 2025

Eurocode 7 vorausgesetzt. Eine Wasserhaltung ist nicht vorgesehen. Kalkulationsgrundlage ist ein ebenes, in Straßenhöhe liegendes Grundstück. Sollten sich aufgrund des Bodengutachtens, bzw. der Bodenverhältnisse, Mehrleistungen ergeben (z.B. durch Bodenersatzmaßnahmen oder der Empfehlung einer Drainage) sind diese ggf. gesondert, mit dem von Virtus Massivhaus empfohlenen Tiefbauunternehmen, zu vereinbaren und zu vergüten.

Virtus Massivhaus fordert nach Fertigstellung der Erdarbeiten einen Verdichtungsnachweis und/oder eine Abnahme des fertig hergestellten Planums. Die Freimeldung/Abnahme ist vom Bodengutachter zu erstellen und zwingend erforderlich.

Die Kosten hierfür sind vom Bauherrn zu übernehmen. Falls für die Erdarbeiten ein fremdes Tiefbauunternehmen in Eigenleistung der Bauherren beauftragt wird, erteilt Virtus Massivhaus für die enthaltenden Erdarbeiten (siehe oben) keine Gutschrift. Weiterhin enthalten ist das Erstellen der umlaufenden Fundamentgräben und Verlegen der Grundleitungen unterhalb der Bodenplatte.

Die Häuser von Virtus Massivhaus erhalten eine Abdichtung gegen Bodenfeuchte und nichtstauendes Sickerwasser (angenommene Wassereinwirkungsklasse nach DIN 18533-1 - **W 1.1-E**). Für die Sockelabdichtung wird zunächst eine Abdichtungsbahn G 200 DD unter den Außenwänden verlegt. Anschließend wird außenseitig eine bituminöse Dickbeschichtung (Höhe 30 cm über OK Terrain) auf das Hintermauerwerk aufgetragen. Eine umlaufende Folienabdichtung, aus einem elastischen Kautschukmaterial (EPDM-Bahn), wird jeweils am Hintermauerwerk mechanisch befestigt und vor einem Z-Foliendämmkeil bis über den Schalungsstein mindestens 10 cm runtergeführt und dort verklebt.

Wurde gemäß Bodengutachten der Lastfall W 1.2-E festgestellt, ist eine Ringdrainage einzubauen. Der Einbau einer Drainage ist eine Zusatzleistung und es sollte eine Drainage-Fachplanung vor Beginn der Arbeiten erstellt werden. Der Drainageeinbau kann dann von dem beauftragten Tiefbauunternehmen übernommen werden. Hier gilt es mit der Gemeinde oder dem Bezirk abzustimmen, ob die Drainage an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann oder, ob die Entwässerung über eine Versickerungsanlage auf dem Grundstück erfolgen kann.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

12

Stand 05/ 2025

Sollte laut Ergebnis des Bodengutachtens drückendes Wasser nach Wassereinwirkungsklasse W 2.1/2.2-E oder der Bemessungswasserstand ein Ansteigen des Grundwasserstandes bis zur Geländeoberkante aufweisen, so verweist Virtus Massivhaus auf das Bodengutachten und den damit verbundenen, zwingend erforderlichen Trocken- /Wasserhaltungsmaßnahmen. Dieser Lastfall kann in aller Regel auf W 1.1/1.2-E abgemindert werden, indem der Abstand der Abdichtungsebene (Oberkante Sohlplatte) zum Höchstwasserstand (OK natürliches Gelände) von ca. 50 cm eingehalten wird. Dies kann durch überhöhtes Aufschüttten von geeignetem Füllmaterial erreicht werden. Die Aufschüttung beinhaltet aber auch, dass ggf. die Flächen für Terrassen, Zuwegung/Zufahrten und PKW-Flächen ebenfalls auf dieses Höhenniveau gebracht werden müssen. Falls der Einbau einer wasserundurchlässigen Betonsohle erforderlich wird, kann Virtus Massivhaus unterschiedliche Lösungsvorschläge unterbreiten. Diese Ausführungen sind keine Standardleistungen, können aber gesondert vereinbart werden.

5. FUNDAMENTE & SOHLPLATTE

Die Kosten für die Absteckung des Baukörpers und das Herstellen der Winkelböcke werden von Virtus Massivhaus übernommen, wenn der empfohlene, öffentlich bestellte Vermesser durch die Bauherren beauftragt wurde. Vorausgesetzt wird hierfür ein planebenes Grundstück. Die Bauherren beauftragen hierfür zu Beginn der Planungszeit die folgenden Unterlagen:

- ⇒ Flurkartenauszug digital
- ⇒ Erstellung eines Lage- und Höhenplanes (der Aufwand hierfür richtet sich nach dem baurechtlichen Verfahren)
- ⇒ Schluss-Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung (Diese Vermessung ist Pflicht und dient der Fortführung des Liegenschaftskatasters)

Falls auf Wunsch der Bauherren ein anderer Vermesser beauftragt wird, kann Virtus Massivhaus eine Gutschrift, für Absteckung des Baukörpers und auswinkeln des Gebäudes, erteilen. Diese kann aber geringer ausfallen als die Kostenrechnung des jeweiligen Vermessungs-Ingenieurs, weil diese Tätigkeit nach Aufwand

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

13

Stand 05/ 2025

abgerechnet wird und Virtus Massivhaus bei ihrem empfohlenen Vermesser sehr gute Konditionen für die Bauherren ausgehandelt hat. Die Sockelhöhe, wird im Einvernehmen mit den Bauherren und gemäß den Satzungsauflagen der Gemeinde/Bezirk (z.B. B-Plan), festgelegt.

Die Außenfundamente werden aus Stahlbeton C 25/30 frostfrei gegründet. Die Sohlplatte wird aus Stahlbeton mit einer 2-lagigen Stahlbewehrungsmatte Q188 A Mattenlage erstellt, **inkl. einer 5cm Untersohlendämmung**.

Die Außenfundamente werden mit 40 cm Breite x 80 cm Tiefe bei der Verblendvariante und 35 cm x 80 cm bei der Putzvariante erstellt, die Sohle mit einer Stärke von ca. 17 cm. Der Sockelbereich unserer Verblendvariante erhält eine Schalung aus umlaufend glatten Betonsteinen. Ein Fundamentender wird gem. VDE-Richtlinien, DIN 18015-1, eingebaut. Sollten sich aus dem Bodengutachten Abweichungen von der Typenstatik herausstellen, so werden diese je nach Aufwand mit den Bauherren abgerechnet. Die Grundleitungen unterhalb der Sohle (Bodenplatte) werden nach DIN angeordnet. Die Leitungen werden auf kürzestem Wege, bis ca. 25 cm außerhalb des Gebäudes, verlegt.

Die Grundleitungen außerhalb der Sohlplatte gehören zur Grundstücksentwässerung und werden von den Bauherren selbst verlegt oder in Auftrag gegeben. Die Leitungsführung und Lage der Entwässerungspunkte sind gemäß der Fundamentplanung von Virtus Massivhaus und nicht anhand der genehmigten Entwässerungspläne auszuführen. Wird eine Druckprobe vom Abwasser-Zweckverband gefordert, so haben die Bauherren die Beauftragung zu veranlassen und die Kosten hierfür zu tragen.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

14

Stand 05/ 2025

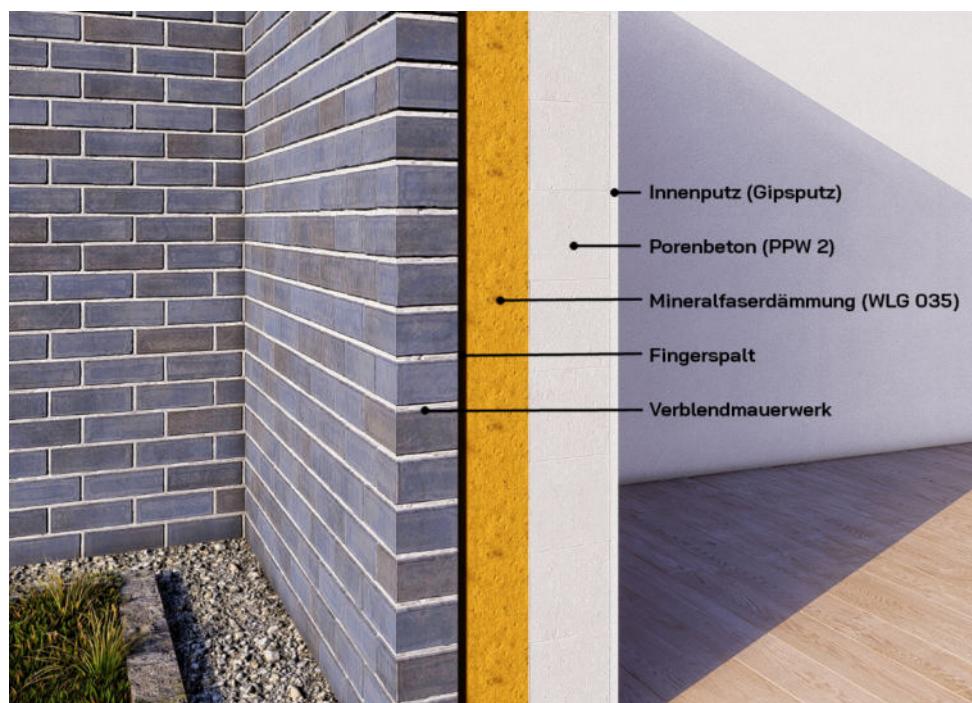
6. MAURERARBEITEN

6.1 Verblendfassade:

Der Gesamtaufbau der Gebäudeaußenwand beträgt ca. **44,5 cm** und wird wie folgt erstellt:

- ⇒ ~1,5 cm Innenputz (Gips Putz)
- ⇒ 17,5 cm Porenbetonstein (PPW 2)
- ⇒ 12,0 cm Mineralfaserdämmung (WLG 035)
- ⇒ 2,0 cm Fingerspalt
- ⇒ 11,5 cm Verblendstein (NF)

44,5 cm Gesamtaufbau



Eine Vielzahl von Verblendsteinen mit einem offiziellen Verkaufspreis von bis zu **970,00,- Euro inkl. MwSt. je 1.000 Stück** stehen zur Auswahl. Wir bieten hochwertige Marken-Verblendsteine der Firmen: Vandersanden, Wienerberger, Röben und Nelissen an. Je nach Hersteller, sind die Verblendsteine vorzugsweise im Wahldickformat (WDF) zu wählen. Sollte dieses Format nicht für den jeweiligen Verblendstein verfügbar sein, wird kostenneutral zum WD-Format, das Normalformat (NF) übernommen. Besteht der ausdrückliche Wunsch des Kunden

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

15

Stand 05/ 2025

einen Verblendstein aus dem Standardprogramm im NF - Format verbauen zu lassen, ist der dazugehörige Aufpreis gesondert zu berechnen.

Das Verblendmauerwerk wird in Anlehnung an den wilden Verband mit einem zementgrauen Fugenmörtel hergestellt. Die Verblendsteine werden im Ermessen der bauausführenden Fachleute entweder „im eigenen Saft“ oder alternativ nachträglich verfügt. Andere Fugenfarben können nach Wunsch vereinbart werden (Zusatzleistung). Die Dehnungsfugen werden mit Kompribändern in der Farbe Grau geschlossen. An den Gebäudeecken sind nach DIN stets Dehnungsfugen herzustellen und zudem bei Fassadenlängen > 12,0 Metern. Die Anordnung weiterer eventuell notwendiger Dehnungsfugen wird durch Virtus Massivhaus festgelegt. Die Außenfensterbänke werden als geneigte Rollschicht und die Fensterstürze als Grenadierschicht erstellt.

Mauerwerksabdeckungen werden im Bereich der Terrassentür und HWR-Tür als waagerechte Schutzschicht aus Verblendsteinen hergestellt. Sämtliche notwendigen Feuchtigkeitssperren werden nach DIN 18533 eingebaut.

6.2 Putzfassade

Der Gesamtaufbau der Gebäudeaußenwand als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) beträgt ca. **32,0 cm** und wird wie folgt erstellt:

- ⇒ ~1,5 cm Innenputz (Gips Putz)
- ⇒ 17,5 cm Porenbetonstein (PPW 2)
- ⇒ 12,0 cm EPS Hartschaum der Wärmeleitgruppe 035
- ⇒ ~1,0 cm Kunstharzputz in Kratzputzstruktur auf Armierungsgewebe
(Korngröße 2,0 mm) gemäß Herstellerangaben

32,0 cm Gesamtaufbau

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

16

Stand 05/ 2025



Zur Auswahl stehen eine Vielzahl verschiedener Farbtöne mit einem Hellbezugswert $> 70\%$. Dunklere Fassadenfarben (ab Hellbezugswert $< 69\%$) sind aufpreispflichtig, können aber auf Anfrage von Virtus Massivhaus angeboten werden.

Fensterbänke werden aus Aluminium, einbrennlackiert bzw. eloxiert, in Naturfarbe oder Weiß eingebaut. Die Unterseiten der Fensterbänke erhalten eine Anti-Dröhnmatte zur Geräuschreduzierung bei Regen. Auf Wunsch sind die Fensterbänke gegen Aufpreis auch in anderen RAL-Farbtönen erhältlich. Bei der Terrassentür und HWR-Tür wird eine Granitaustrittsbank eingebaut.

6.3 Innenwände

Die Innenwände werden in jedem Geschoss bei allen Haustypen massiv aus Porenbetonstein, in den Stärken 11,5 cm und 17,5 cm gemäß den statischen Anforderungen, hergestellt. Stürze über Öffnungen werden nach den statischen Erfordernissen errichtet. Die **Raumhöhe im Erdgeschoss** beträgt ca. 2,48 m $+/- 1\%$.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

17

Stand 05/ 2025

7 GESCHOSSDECKE

7.1. BETONDECKE (außer Bungalow und Winkelbungalow)

Es wird eine wärmespeichernde Sicht-Stahl-Betondecke (EURO – Norm) in einer Stärke von 20,0 cm als Filigrandecke mit Ortbetonschicht C20/25 eingebaut. Die Stoßfugen sind in Eigenleistung zu verspachteln. Sind Einbauspots in der Betondecke gewünscht (Zusatzeistung), so ist schon während der Planung des Hauses ein Deckenraster festzulegen, damit die Geschoßdecke mit den vorgefertigten Einbauten zur Baustelle geliefert werden kann.

7.2. HOLZBALKENDECKE (Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla, Toskanavilla, Pultdachhaus (OG))

Die Holzbalkendecke besteht aus 240 mm hohen Deckenbalken, zwischen den Balken wird eine Wärmeisolierung aus 240 mm starken Mineralfaser Matten (WLG = 035) eingebaut. Die Unterseite wird mit einer diffusionsoffenen Folie als Dampfbremse versehen. Die Stöße und Wandanschlüsse werden verklebt. Die Deckenunterkonstruktion wird mittels Holzschalung ($d = 26,0$ mm) hergestellt. Auf die Unterkonstruktion wird eine Gipskartonbekleidung, mit einer Plattendicke, $d = 12,5$ mm verschraubt (ohne Spachtelarbeiten). Virtus Massivhaus weist ausdrücklich darauf hin, für spätere Befestigungen an der Decke, keine Schraubenlängen größer als 35,0 mm zu verwenden, da sonst die Dampfsperre (Folie) durchstoßen wird. Dies kann dazu führen, dass Feuchtigkeit in die Dämmebene gerät und somit die Dämmeigenschaft negativ beeinträchtigt wird. Des Weiteren verschlechtert sich dadurch die Luftdichtigkeit des Hauses. Die **Rohbau-Geschoßhöhe** beträgt 2,77 m +/- 1% (Lichte Geschoßhöhe ca. 2,55 m +/- 1%). Sind Einbauspots in der Decke gewünscht (Zusatzeistung), so müsste die Holz-Unterkonstruktion um ca. 10 cm insgesamt abgehängt werden. Dieser Mehraufwand und die damit verbundenen Mehrkosten sind von den Bauherren zu übernehmen.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

18

Stand 05/ 2025

8. ZIMMERERARBEITEN

8.1 Dachkonstruktion (außer Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla und Toskanavilla, Pultdachhaus, Bauhaus):

Der Dachstuhl kann als Satteldach mit 45° Dachneigung, wahlweise auch als Krüppelwalmdach, ausgeführt werden. Auf der Betondecke wird eine Schwelle gem. Statik für den Holzdrempel befestigt. Die lichte Drempelhöhe (innen) beträgt ca. 80 cm ab OK Estrich bis zum Beginn der Dachschräge.

Es werden abgebundene Kehlbalkendächer nach statischer Berechnung gebaut. Verwendet wird Nadelholz der Sortierklasse S10 MS10 KVH (**Konstruktionsvollholz**). Als Unterspannbahn wird eine hochreißfeste, diffusionsoffene Folie mit der entsprechenden Zulassung, inkl. Konterlattung eingebaut. Die Dachüberstände betragen bei einem Sattel-/ Krüppelwalmdach giebelseitig ca. 25 cm, traufseitig ca. 80 cm bei der Verblendvariante und ca. 90 cm bei der Putzvariante. Die Dachunterseiten werden mit Nadelholzprofilschalung in den Ausführungen naturbelassen (roh) oder weiß vorgrundiert verkleidet. Die Anbringung erfolgt parallel zur Außenfassade. Gegen Aufpreis sind auch Dachunterschläge aus PVC in der Farbe Weiß als profilierte Variante (optisch wie Holzschalung) möglich. Es sind andere Farbtöne wählbar, nur ist die farbliche Ausführung noch einmal mit einem höheren Preis versehen. Der Vorteil von Kunststoff-Dachunterschlägen, ist die Wartungsfreiheit (kein Farbanstrich nötig). Das Dachgeschoss kann auf Wunsch der Bauherren ausbaufähig gegen einen Mehrpreis erstellt werden, sowie auch der Ausbau des Dachgeschosses.

8.2 Dachkonstruktion für Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla, Toskanavilla und Pultdachhaus

Der Dachstuhl wird mit Systembindern aus Konstruktionsvollholz, wahlweise als Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 25° ausgeführt. Verwendet wird Nadelholz der Sortierklasse S10 MS10 KVH (**Konstruktionsvollholz**). Als Unterspannbahn wird eine hochreißfeste, diffusionsoffene Folie mit der entsprechenden Zulassung, inkl. Konterlattung eingebaut. Die Dachüberstände betragen bei einem Walm- oder Zeltdach umlaufend ca. 50 cm. Bei der Toskanavilla beträgt der Dachüberstand des unteren Dachkranzes umlaufend ca. 35 cm. Die

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

19

Stand 05/ 2025

unterseitige Traufverkleidung wird aus Nadelholzprofilschalung in naturbelassen (roh) oder weiß vorgrundiert ausgeführt. Die Anbringung erfolgt parallel zur Außenfassade. Gegen Aufpreis sind auch Dachunterschläge aus PVC in der Farbe Weiß als profilierte Variante (optisch wie Holzschalung) möglich. Es sind andere Farbtöne wählbar, nur ist die farbliche Ausführung noch einmal mit einem höheren Preis versehen. Der Vorteil von Kunststoff-Dachunterschlägen, ist die Wartungsfreiheit (kein Farbanstrich nötig).

Das Dachgeschoss kann auf Wunsch der Bauherren ausbaufähig gegen einen Mehrpreis erstellt werden, sowie auch der Ausbau des Dachgeschosses.

8.3 Dachkonstruktion für Bauhaus

Der obere Abschluss des Haustyps wird als Flachdach, zusammengesetzt aus einer 20 cm starken Stahlbetondecke (gem. Vorgabe Statik) mit einer oberseitigen Dampfsperre, vollflächiger Gefälledämmung gem. Wärmeschutznachweis und mit Abdichtungsbahnen (nach DIN 18531 Flachdachrichtlinie) erstellt. Die Wahl der Abdichtungsbahnen obliegt dem Auftragnehmer. Es wird umlaufend eine Attika erstellt, welche oberseitig eine Zinkblechabdeckung erhält. Die Attikahöhe hat eine max. Rohbauhöhe von 50 cm.

Das Flachdach kann auf Wunsch der Bauherren auch mit einer extensiven Begrünung gegen einen Mehrpreis erstellt werden.

8.4 MODULFLÄCHEN VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für alle Kataloghäuser wird eine zusätzliche statische Auflast von 15 kg/m² für Photovoltaikmodule zugrunde gelegt. Photovoltaikanlagen sind nicht im Leistungsumfang enthalten, können aber gesondert bei Virtus Massivhaus in unterschiedlichen Anlagengrößen als Komplettsysteme (wahlweise mit Batteriespeicher) beauftragt werden.

9. DACHGESCHOSSAUSBAU (außer Bungalow, Winkelbungalow, Stadtvilla und Toskanavilla, Bauhaus)

Alle Abseiten, Dachschrägen und Dachdecken, sowie Dachflächenfenster (ohne Fensterbank) im Dachgeschoss (nicht Spitzboden), werden mit Gipskarton verkleidet, in den Feuchträumen wird entsprechend geeignetes Material verwendet.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

20

Stand 05/ 2025

Zwischen den Balken wird eine Wärmeisolierung aus bis zu ca. 24 cm starken Mineralfaser Matten (WLG = 035), sowie eine Wind- und Diffusionssperre mittels Unterspannfolie eingebracht. Die Stöße und Wandanschlüsse werden verklebt. Die Spachtelarbeiten der Gipskartonplatten sind Bestandteil der Malerarbeiten und nicht im Festpreis inbegriffen. Die **Rohbau-Geschoss Höhe** beträgt 2,645 m +/- 1% (Lichte Geschoss Höhe ca. 2,44 m +/- 1%).

10. SPITZBODEN (außer Bauhaus)

Zum Spitzboden führt eine wärmegedämmte Bodenklapptreppe mit umlaufender Gummilippendichtung und weiß beschichteter Kunststoffoberfläche, ca. 70/120 cm (U-Wert=0,90W/(m²*K)). Der Einbau erfolgt parallel zu den Deckenbalken, bzw. Kehlbalken. Sollte eine Drehung um 90° gewünscht oder aufgrund der aktuellen Grundrissplanung erforderlich werden, ist das nur konstruktiv durch einen Mehraufwand herzustellen. Der Aufpreis kann auf Anfrage gerne mitgeteilt werden. Auf dem Spitzboden wird ein ca. 80 cm breiter Laufsteg mit Nut- und Federschalung oder OSB-Platten montiert.

11. DACHEINDECKUNG

11.1 Betondachpfannen (außer Pultdachhaus V 160, Bauhaus)

Für die Dacheindeckung wird eine Betondachpfanne der Firma BRAAS (Harzer Pfanne - Star matt), mit 30 Jahren Herstellergarantie auf das Material und Frostbeständigkeit, verwendet.

Zur Auswahl stehen die folgenden 7 Farbtöne:

- ⇒ **Matt Klassisch – Rot**
- ⇒ **Matt Ziegelrot**
- ⇒ **Matt Tiefrot**
- ⇒ **Matt Dunkelbraun**
- ⇒ **Matt Granit**
- ⇒ **Matt Schiefergrau**
- ⇒ **Matt Tiefschwarz**

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

Stand 05/ 2025

Auf Wunsch können auch gegen Aufpreis beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel gewählt werden. Firststeine werden trocken als Lüfterfirst oder Firstband verlegt. Ortgangsteine, Firststeine und Walmglocken werden farblich abgestimmt zur Dacheindeckung verwendet. Die Dunstrohraufsätze aus Kunststoff werden in Dachfarbe montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt und bis Oberkante Gelände geführt. Standrohre mit Revisionsklappen sind nicht im Leistungsumfang enthalten, können aber auf Wunsch in Eigenleistung mit der Handwerksfirma vereinbart werden.

11.2 Tondachpfannen für Pultdachhaus V 160

Aufgrund der geringen Dachneigung wird für die Dacheindeckung des Pultdachhauses eine Tondachpfanne der Firma Röben verwendet.

Das Modell Monza Plus ist eine glasierte und edelengobierte Dachpfanne.

Zur Auswahl stehen die folgenden Farbtöne:

- ⇒ **Kupfer-Rotbraun / Kastanien-Braun**
- ⇒ **Maduro**
- ⇒ **Trentino**
- ⇒ **Schiefergrau**
- ⇒ **Schwarz-Matt**
- ⇒ **Tobago**

Die Dunstrohraufsätze aus Kunststoff werden in Anlehnung an die Dachfarbe montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzink ausgeführt und bis Oberkante Gelände geführt. Standrohre mit Revisionsklappen sind nicht im Leistungsumfang enthalten, können auf Wunsch zusätzlich beauftragt werden.

12. FENSTER- UND TERRASSENTÜREN

Es werden gütegeprüfte, qualitativ hochwertige, Kunststofffenster und Terrassentüren aus deutscher Herstellung, in der Farbe Weiß, Profil: Mehrkammersystem mit hohen Profiltiefen und Stahlkerneinlagen mit

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

22

Stand 05/ 2025

Dreischeibenverglasung und thermisch getrennten Randverbund („warme Kante“) U_g-Wert 0,6 W/(m²*K) eingebaut. Alle Fenster und Terrassentüren sind mit Dreh-/Kippbeschlägen, gesichert mit umlaufender Pilzkopfverriegelung (erhöhte Grundsicherheit) versehen. Die Fenstergriffe sind in der Farbe Weiß. Im Flügel und Blendrahmen wird die gleiche alterungs- und witterungsbeständige TPE-Anschlagsdichtung in der Farbe Schwarz eingesetzt.

Bei bodentiefen Fenstern im Dach-/Obergeschoss ist eine Absturzsicherung zu berücksichtigen. Wahlweise kann eine Festverglasung aus Sicherheitsglas im unteren Bereich des Fensters oder ein verzinktes Stahlgeländer als Zusatzleistung beauftragt werden. In einigen Neubaugebieten liegen Lärmpegelbereiche zugrunde, die es erforderlich machen, Schallschutzverglasung zu verwenden. Diese erhöhten Anforderungen an die Verglasung sind Zusatzleistungen und von den Bauherren gesondert zu vergüten.

12.1 Dachfenster:

Bei einem ausgebauten Dach werden evtl. erforderliche Dachfenster mit 3-Scheibenverglasung in Kunststoff Weiß mit umlaufender Gipskartonverkleidung (ohne Fensterbank) und gedämmten Eindeckrahmen eingebaut. Zur Auswahl stehen die Dachfenster der Firma VELUX (GGU) als Schwingfenster. Die Abmessungen der Dachfenster richten sich nach den jeweiligen zugrundeliegenden Kataloggrundrissen von Virtus Massivhaus.

13. HAUS- / NEBENEINGANGSTÜRALAGE

13.1 Haustür:

Die Kunststoff-Haustür wird aus deutscher Herstellung in einer hochwertigen Serie bestehend aus einer Auswahl von ca. 8 Modellen, Farbe: Weiß, mit Stahlaussteifung und einer Türfüllung (Stärke: 36 mm) aus hochkomprimiertem Polystyrol-Hartschaum (FCKW- und HFCKW-frei) hergestellt. Die Türfüllung wird als Einsatzfüllung in einer flächenversetzten Optik erstellt. Die Türblattbefestigung erfolgt mit 2-teiligen Haustürbändern (3 Stück). Das Türblatt erhält umlaufend eine alterungs- und witterungsbeständige TPE-Dichtung in der Farbe Schwarz und ist mit einer Automatik-Mehrfachverriegelung, sowie einer durchgehenden Schließebleiste

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

23

Stand 05/ 2025

geschützt. Die Haustür erhält einen Profil-Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion inkl. 3 Schlüssel. Außenseitig wird eine Edelstahl-Rosette und ein Edelstahl-Stangengriff (400 mm), mit 45° Stützen auf dem Türblatt montiert. Auf der Innenseite wird eine Halbgarnitur mit Drückergriff und Schild (Schildbreite 36 mm) in der Farbe Weiß angebracht. Alle Gläser in den Türfüllungen erhalten ein Wärmeschutzglas (2-fach Verglasung mit warmen Randverbund), der U_9 -Wert beträgt 1,1 W/m²/K. Die Tür ist separat mit einem Rohbauöffnungsmaß, B = 1,135 m oder mit feststehendem voll verglastem Seitenteil, mit einem Rohbauöffnungsmaß, B = 1,51 m, mit Klarglasfüllung (3-fach-Verglasung) wählbar.

Auf Wunsch können bei dieser Modellserie gegen Mehrpreis die folgenden Ornamentgläser gewählt werden:

- ⇒ Mastercarre weiß
- ⇒ Chinchilla weiß
- ⇒ Satinato weiß
- ⇒ 504 weiß

Weitere Verglasungs- und zusätzliche Ausstattungsvarianten, sowie Zusatzausstattungen, sind gegen Aufpreis erhältlich.

13.2 Nebeneingangstür:

Die Nebeneingangstür (NET), wird in 4 Varianten, in Kunststoff weiß mit Stahlaussteifung hergestellt. Die Türblattbefestigung erfolgt mit 2-teiligen - Haustürbändern (3 Stück). Das Türblatt erhält umlaufend eine alterungs- und witterungsbeständige TPE-Dichtung in der Farbe Schwarz und ist mit einer Mehrfachverriegelung, sowie Schließblechen, gesichert. Die NET erhält einen Profil-Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion. Die Drückergarnitur ist in der Farbe Weiß mit Schildausführung außen und innenseitig mit einem Drückergriff ausgestattet. Wahlweise ist die Ausführung außen als Knauf- oder Drückervariante möglich. Im Umfang ist ein Glasausschnitt mit 3-fach-Verglasung enthalten. Auf Wunsch stehen vier unterschiedliche Ornamentverglasungen kostenfrei zur Auswahl.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

24

Stand 05/ 2025

Sonderfarben und Zusatzleistungen sind auf Wunsch gegen Mehrpreis möglich.

14. INNENPUTZ

Der Putz der Güteklaasse Q 2 wird als Spachtelputz oder Maschinenputz, gemäß Herstellerangaben auf Gipsbasis als Dünnputz, aufgebracht. Diese Oberfläche entspricht der Standardqualität und genügt den üblichen Anforderungen an Wandflächen. Putzoberflächen der Qualitätsstufe 2 sind geeignet für:

- ⇒ dekorative Oberputze > 1,0 mm
- ⇒ mittel- bis grobstrukturierte Wandbekleidungen, z. B. Raufasertapeten (z. B. Raufaser mittel 32, 40 oder Raufaser grob 52, 70, 79, 80)
- ⇒ matte, gefüllte Anstriche oder Beschichtungen (z. B. Dispersionsanstrich), die mit grober Lammfell- oder Strukturrolle aufgetragen werden.

Die Leibungen und freien Ecken des Mauerwerkes werden durch Eckschutzschienen geschützt.

15. ESTRICH

Es erfolgt eine Abdichtung der Bodenplatte im Erdgeschoss gegen aufsteigende Feuchtigkeit nach DIN 18533. Auf die Abdichtung wird ein schwimmender Estrich verlegt. Der Estrichaufbau pro Geschoss wird wie folgt erstellt (v. unten nach oben):

Erdgeschoss:

- ⇒ 8,0 cm EPS Dämmplatte (WLG 035) auf bituminöser Schweißbahn V60 S4
- ⇒ 2,0 cm Rolldämmbahnen (Trittschalldämmung)
- ⇒ 6,0 cm Zementestrich auf Trennfolie
- ⇒ 1,0 cm Bodenbelag (Fliesen oder Eigenleistung des Bauherrn)
- ⇒ **17,0 cm Gesamtaufbau**

ZURÜCK ZUM ANFANG

25

Stand 05/ 2025

Ober-/Dachgeschoss (außer Bungalow & Winkelbungalow):

- ⇒ 8,0 cm EPS – Trittschalldämmung
- ⇒ 2,0 cm Rolldämmabahn (Trittschalldämmung)
- ⇒ 6,0 cm Zementestrich auf Trennfolie
- ⇒ 1,0 cm Bodenbelag (Fliesen oder Eigenleistung des Bauherrn)
- ⇒ **17,0 cm Gesamtaufbau**

Im Bereich der Türöffnungen sind nach DIN 18560-2 und den allgemeinen Regeln der Technik Bewegungsfugen anzuordnen (diese können auch bei sehr großen Räumen notwendig werden) und werden vom Estrichleger festgelegt und durchgeführt. Bei der Estrichverarbeitung verbleibt der überschüssige Estrichkies auf dem Grundstück und kann von den Bauherren zur weiteren Verwendung genutzt werden. Die Trocknungszeit des Estrichs kann je nach Jahreszeit und Witterung sehr unterschiedlich sein. Für das Verlegen von Bodenbelägen und z. B. auch das Aufstellen der Küche, empfiehlt Virtus Massivhaus eine Feuchtigkeitsmessung durchführen zu lassen. Auch eine mehrmalige Stoßlüftung pro Tag trägt zur Feuchtigkeitsreduzierung wesentlich bei. Virtus Massivhaus empfiehlt weiterhin zur effizienteren Trocknung der Wand- und Bodenflächen und somit zur Vermeidung von Schimmelpilz und Hausschwamm, das Aufstellen von Bautrocknern. Gerne vermittelt Virtus Massivhaus eine erfahrene Firma, die zu guten Konditionen Bautrocknungsgeräte liefert und aufstellt, inklusive einer Einweisung in die Geräteeigenschaften.

15.1 Estrich - Sonderkonstruktion:

Alle Kanäle, Kabel- und Rohrleitungen werden auf der Sohlplatte und Geschossdecke in der Dämmebene des Fußbodenaufbaus geführt und sind später nicht sichtbar. Dies führt gerade bei der Installation einer zentralen Lüftungsanlage oftmals zu einer Bündelung der Lüftungskanäle in beengten Bereichen, wie z. B. Türöffnungen. Die Vorgaben aus dem Bundesverband für Estrich und Belag (BEB) für Trassenbreiten werden somit in Teilbereichen überschritten. In diesen Bereichen kommt eine hochwertige Schüttddämmung aus EPS-Trockenmörtel zum Einsatz. Diese mineralisch gebundene Wärme- und Trittschalldämmung (Hersteller:

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

26

Stand 05/ 2025

ThermoWhite o. ä.) füllt die Hohlräume zwischen den Rohrleitungen aus und erzielt durch ihre hohe Schüttdichte eine hohe Belastbarkeit. Virtus Massivhaus erteilt, aufgrund der stets positiven Bauerfahrungen mit dieser Sonderkonstruktion, unseren Bauherren als Vertrauensbeweis eine Verlängerung der Gewährleistung von 5 Jahren, auf insgesamt 10 Jahre.

Alternativ kann gegen Aufpreis die Verlegung der Lüftungsleitungen in einer abgehängten Deckenkonstruktion erfolgen. Es wird dann nur noch ein separater Installationsschacht benötigt, um die Lüftungskanäle in die Unterdecke zu führen. Zudem könnten problemlos auf Wunsch des Bauherrn als Zusatzleistung Einbauspots installiert werden, ohne dass ein Durchdringen der luftdichten Ebene (Folie) notwendig wird.

16. FLIESENARBEITEN

16.1 Wand- und Bodenfliesen:

- ⇒ Die Flächen der Bodenfliesen richten sich nach dem vertraglich vereinbarten Haustyp aus dem Katalog von Virtus Massivhaus.
- ⇒ Die Wand- und Bodenfliesen werden im Dünnbettverfahren geklebt. Die Bodenfliesen werden in der Farbe **Zementgrau** verfugt, die Wandfliesen in der Farbe **Silbergrau** verfugt. Als Grundlage, für die im Leistungsumfang enthaltenen Bodenfliesen-Flächen, dient der jeweilige Haustyp aus dem Katalog von Virtus Massivhaus.
- ⇒ Die Fliesenverlegung erfolgt im Kreuzverband und parallel zu den Wänden.
- ⇒ Für Fliesen wird ein Materialpreis bis **26,00 Euro / je m²** gerechnet.
- ⇒ Es stehen die folgenden Fliesengrößen zur Auswahl:
 - **Bodenfliesen: 15 x 15 cm bis 34 x 34 cm**
 - **Wandfliesen: 15 x 15 cm bis 25 x 40 cm**
- ⇒ Spülkästen der WC-Anlagen werden eingemauert oder mit Gipskarton verkleidet und gefliest.
- ⇒ Rohrverkleidungskästen werden (außer HWR) in allen Bereichen ohne Spachtelarbeiten erstellt.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

27

Stand 05/ 2025

- ⇒ Bei Einbau einer Lüftungsanlage werden Rohrverkleidungen für die Lüftungskanäle ohne Spachtelarbeiten erstellt.
- ⇒ Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Übersicht der Fliesenverteilung auf die zutreffenden Räume, wie folgt:

Raum	Geschoss	Fliesenfläche	Wandfliese	Fliesensockel aus dem Material der Fliese	Bemerkungen
Diele	EG	gemäß Kataloghaus	keine	ja	
Küche	EG	gemäß Kataloghaus	keine	ja	bei offenen Küchen bis 15,0 m ² Fliesenfläche
WC	EG	gemäß Kataloghaus	8,0 m ²	ja	
HWR	EG	gemäß Kataloghaus	keine	ja	keine Verlegung unter Kompaktheizungen, Standspeicher
Bad	OG/DG	gemäß Kataloghaus	20,0 m ²	ja	

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

28

Stand 05/ 2025

16.2 Innenfensterbänke:

Die Innenfensterbänke gehören zu dem Gewerk des Fliesenlegers. Das Material besteht aus Kunststein oder Marmor, die Stärke beträgt ca. 20 mm und der innere Wandüberstand beläuft sich auf ca. 20 mm.

Fensterbänke werden nicht in den folgenden Bereichen verlegt:

- ⇒ Bei gefliesten Wänden in Bad und WC
- ⇒ In Dachschrägen (z.B. Dachflächenfenster)
- ⇒ Bei Fensterelementen in nicht ausgebauten Dachräumen

Es besteht die Möglichkeit, von diesem Leistungsumfang abweichende Leistungen direkt mit dem jeweiligen Handwerksbetrieb zu marktüblichen Preisen zu vereinbaren.

17. SANITÄRARBEITEN

Der Wasseranschluss wird im Hauswirtschaftsraum ab dem Wasserzähler betriebsfertig installiert. Wasserfilter und Druckminderer werden eingebaut, falls der Wasserversorger dies erforderlich macht. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff-Mehrschicht-Verbundrohren ausgeführt und entsprechend isoliert. Bei sehr langer Leitungsführung von der Heizungsanlage bis zu einer Wasserentnahmestelle innerhalb des Hauses, kann in Abhängigkeit von der individuellen Hausgröße, der Einbau einer Zirkulationsleitung notwendig werden. Dies ist nicht im Leistungsumfang enthalten, kann aber in Absprache mit der Installateur Firma zusätzlich durch die Bauherren beauftragt werden. Die Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoff und werden nach den örtlichen Vorschriften von den Objekten auf kürzestem Wege bis zur Außenkante Fundament verlegt und mit den erforderlichen Formstücken über das Dach entlüftet. Zwei bis drei vertikale Entlüftungsleitungen, die über Dach geführt werden, sind je nach Hausgröße im Leistungsumfang enthalten.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

29

Stand 05/ 2025

Ausstattung Technikraum:

- ⇒ Kaltwasseranschluss und Abwasserleitung für Waschmaschine. Die Verlegung erfolgt auf der fertig geputzten Wand, sollte die Verlegung unter Putz gewünscht sein, ist hierfür eine stärkere Innenwand zu erstellen. Der dadurch entstehende Raumflächenverlust geht zu Lasten der Bauherren. Auf Außenwänden kann generell nur eine Verlegung auf Putz erfolgen, damit Wärmeverluste verhindert werden.
- ⇒ Leitungen, die durch Decken führen (z. B. Abgas-, Abwasser-, Entlüftungsleitungen) werden nur in Räumen mit Wandfliesen verkleidet (Bad, WC).
- ⇒ Im Bereich des Hauswirtschaftsraumes wird außenseitig ein **frostgesicherter Außenwasseranschluss** montiert.

Ausstattung Küche:

- ⇒ Die Anschlüsse für die Geschirrspüle, sowie für den Geschirrspüler werden mit einem Kombieckventil ausgeführt. Die Montage erfolgt auf der fertig geputzten Wand.

Hinweis: Ein Küchenplan ist von den Bauherren rechtzeitig zu liefern.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

30

Stand 05/ 2025

Sanitärobjekte im Vollbad:

	Vollbad:		
Badewanne	Material:	Stahl - Email	
	Fabrikat:	Kaldewei	
	Serie:	Saniform	
	Abmessungen:	170 x 75 cm	
	Farbe:	weiß	
Armatur	Ausführung:	Einhebel - Mischbatterie	
	Fabrikat:	hansgrohe	
		Handbrause, inkl. Brauseschlauch mit	
	Serie:	Wandhalter verchromt	
Duschwanne	Material:	Stahl - Email	
	Fabrikat:	Kaldewei	
	Serie:	Superplan als Flachdusche	
	Abmessungen:	90 x 90 x 2,5 cm	
	Farbe: weiß		
Armatur	Ausführung:	Thermostat - Brausebatterie	
	Fabrikat:	Hans Grohe	
	Serie:	Ecostat mit Wandstange	
		und Brauseschlauch inkl. Handbrause	
Duschkabine	Material:	Metall Silber matt/Kunstglas	
	Fabrikat:	Koralle	
	Serie:	Twiggy Top	
	Bauhöhe:	1,85 m	
Waschtisch	Vollbad:		Gäste-WC:
	Fabrikat:	Villeroy & Boch	Fabrikat:
	Serie:	O.novo	Serie:
	Breite:	60,0 cm	Breite:
	Tiefe:	49,0 cm	Tiefe:
	Farbe:	weiß	Farbe:
Armatur	Ausführung:	Einhebel - Mischbatterie	Ausführung:
	Fabrikat:	hansgrohe	Fabrikat:
	Serie:	Focus (100 mm)	Serie:
Tiefspül - Wand - WC	Ausführung:	Unterputz Kunststoffspülkasten	Ausführung:
		mit 2 Mengenspülung	Unterputz Kunststoffspülkasten
	Farbe:	weiß	mit 2 Mengenspülung
	Breite:	36,0 cm	Farbe:
	Länge:	56,0 cm	Breite:
	Zubehör:	WC-Sitz aus Kunststoff mit	Länge:
		Edelstahl-Scharnieren	56,0 cm
			Zubehör:
			WC-Sitz aus Kunststoff mit
			Edelstahl-Scharnieren

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

31

Stand 05/ 2025

18. ELEKTROARBEITEN

Die Installation wird an dem Übergabepunkt (TN-C-S 230/400 V) im HWR verlegt. Die Montage des Zählerschrankes, mit einem Überspannungswächter Typ 2, erfolgt mit Verteilung gemäß der VDE Vorschriften und TAB (Technische Anschluss-Bedingungen) der zuständigen Energieversorger.

Enthalten ist das Anschließen des Außenfühlers, bzw. der Regelung, der Elektroanschluss für die Heizungsanlage sowie die Installation für die Außenbeleuchtung an der Haus- und Hauswirtschaftsraumtür. Die Erdung und Installation werden nach VDE-Vorschrift ausgeführt. Während der Rohbauphase findet ein Beratungstermin mit dem Elektroinstallateur statt. Die Verteilung der elektrischen Ausstattung wird genau festgelegt und schriftlich fixiert. Diese Praxis hat sich bewährt, von daher wird auf eine frühzeitige Elektroplanung in der Entwurfsphase verzichtet. Die Bauherren haben die Möglichkeit durch Direktbeauftragung des Elektrikers zu marktüblichen Preisen weitere Leistungen zu erhalten. In Wohnungen müssen Schlafräume, Kinderzimmer und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, gemäß der Landesbauordnung, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Diese Zusatzausstattung ist nicht im Umfang von Virtus Massivhaus enthalten, kann aber, falls eine kabelgebundene Ausführung gewünscht ist, mit der Elektro-Fachfirma vereinbart werden.

Zur Auswahl stehen die folgenden Schaltersysteme (Standardleistung):

Hersteller	Serie	Farbe	Oberfläche
Busch-Jaeger	Balance SI	alpinweiß oder cremeweiß	glänzend
Busch-Jaeger	Reflex SI	alpinweiß oder cremeweiß	glänzend
Berker	S.1	polarweiß oder beige/elfenbein	glänzend

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

32

Stand 05/ 2025

Elektroausstattung der Räume (auf Grundlage des gewählten Kataloghauses):

	Flur / Diele	HWR	Gäste- WC (außer Bun- galow)	Küche	Wohnen / Essen	Schlafen	Kind & Gast	Bad	Flur DG (außer Bungalow)	Spitz- boden
1-fach Steckdose	1	1	1	2	2	1	1	2	1	
1-fach Steckdose für Waschmaschine		1								
1-fach Steckdose für Trockner		1								
1-fach Steckdose für Geschirrspüler				1						
1-fach Steckdose für Kühlschrank				1						
2-fach Steckdose	1			2	4	2	2			
Wechselschaltung mit Deckenauslass	1	1							1	
Wechselschaltung mit Wandauslass									1	
Ein / Aus-Schaltung mit Deckenauslass				1	2	1	1	1		
Ein / Aus-Schaltung mit Wandauslass innen			1					1		
Ein / Aus-Schaltung mit Wandauslass außen	1	1			1					
Ein / Aus-Schaltung mit Korbleuchte										1
Hausklingel mit Zweiklanggong	1									
Herdanschlussdose inkl. Zuleitung				1						
TV- Anschlussdose					1	1				
Telefonanschlussdose TAE /IAE	1				1					
Einfamilienzählerschrank auf Putz		1								
Anschluss für Heizung inkl. Außenfühler		1								
Außensteckdose mit Kontrollausschaltung					1					

Ergänzung für Pultdachhaus:

Abstellraum: 1x 2-fach Steckdose, 1x Ein-/Aus-Schaltung mit Deckenauslass

Priv. Arbeiten/Homeoffice: 1x 1-fach Steckdose, 2x 2-fach Steckdose, 1x Ein-/Aus-Schaltung mit Deckenauslass

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

33

Stand 05/ 2025

Ergänzung für Bauhaus:

Abstellraum: 1x 1-fach Steckdose, 1x Ein-/Aus-Schaltung mit Deckenauslass

19. HEIZUNG

19.1. Luftwärmepumpe DAIKIN Altherma 3 R ECH₂O:

Die Wärmepumpen – Komplettlösung wird mit einem integrierten 300 Liter Hygienespeicher, der das Trinkwasser im Durchlaufprinzip bereitet, in Verbindung mit einem Außengerät, geliefert und auf einer Wandkonsole montiert. Das Außengerät ist auch in der Farbe Anthrazit erhältlich und kann je nach Beauftragung auch auf einer Standkonsole montiert werden. Für die Farbwahl und die Standkonsole würde ein Aufpreis berechnet werden.



Inneneinheit
(300 l WW-Speicher):
Breite: ~ 60 cm
Tiefe: ~ 63 cm
Höhe: ~ 190 cm

Außeneinheit:
Breite: ~ 88 cm
Tiefe: ~ 39 cm
Höhe: ~ 74 cm

Die Lage des Außengerätes befindet sich in der Regel unmittelbar hinter der Inneneinheit. Bei höherem Warmwasserbedarf kann optional auch ein 500 Liter Hygienespeicher gegen Aufpreis gewählt werden. Die Wärmepumpe kann werksseitig Heizen und Kühlen. Für die Nutzung der Kühlfunktion werden spezielle Raumthermostate benötigt, die optional gegen Aufpreis beauftragt und abgerechnet werden können. Mit der integrierten Kühlfunktion ist es möglich, die Raumtemperatur um 2 – 3 °C abzusenken.

Die Heizlast incl. der Warmwasserbereitung beträgt je nach Haustyp 4, 6 oder 8 KW. Durch die DAIKIN spezifische Warmwasserbereitung im Durchlaufprinzip ergeben sich sehr hohe Schüttleistungen, so dass bis zu zwei Duschen und einer Standard – Badewanne problemlos zu bedienen sind.

Wichtig zu wissen: Die im Leistungsumfang enthaltene Fußbodenheizung ermöglicht niedrige Vorlauftemperaturen, denn je niedriger die Vorlauftemperatur

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

34

Stand 05/ 2025

zur Beheizung der Räume sein kann, umso höher ist die Effizienz der Wärmepumpe. Durch den hohen Modulationsgrad (Invertertechnologie) passt sich die Leistung der Wärmepumpe immer an den Energiebedarf des Gebäudes an. Dadurch werden in Verbindung mit dem von DAIKIN selbst entwickelten, leistungsstarken und umweltfreundlichem Kältemittel R 32 hohe Leistungszahlen und dadurch ein geringer Energieeinsatz erreicht.

5 Jahre Sicherheit genießen: Sie haben die Möglichkeit die gesetzliche Garantie von zwei Jahren kostenlos, um weitere drei Jahre auf fünf Jahre zu verlängern, in dem sie bis spätestens einem halben Jahr nach der Inbetriebnahme, ihre DAIKIN Wärmepumpe bei DAIKIN anmelden und eine jährliche Wartung durchführen lassen.

Zusätzliche Hinweise:

Die Wärmepumpen-Konfiguration gilt für das jeweilige Katalog Haus.

Abweichungen im Wärmebedarf gegenüber den maximalen Vorgaben gemäß der DIN, können wie folgt sein:

- ⇒ **Vergrößerung der Wohnfläche**
- ⇒ **Erhöhte Anzahl der Sanitärobjekte**
- ⇒ **Erhöhter Wasserkomfort (z. B. Rainshower-Dusche)**

Solche Faktoren führen oftmals dazu, dass eine größere Wärmepumpe erforderlich wird. Die Mehrkosten hierfür werden nach einer Wärmebedarfsermittlung und Festlegung der neuen Heizungsgröße gesondert mit der Virtus Massivhaus GmbH abgerechnet.

Im Einzelfall wird der Einbau eines größeren Zählerschrankes notwendig:

- ⇒ **durch Vorgaben des Versorgers**
- ⇒ **durch zusätzliche Elektroausstattung in Eigenleistung (z. B. intelligente Haussteuerung)**
- ⇒ **einem zusätzlichen Verbrauchszähler für einen separaten Wärmepumpentarif.**

Diese Leistung ist im Wärmepumpenpaket nicht enthalten und ist bei Bedarf durch Direktbeauftragung des zuständigen Elektrikers vorzunehmen.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

35

Stand 05/ 2025

19.2 Fußbodenheizung:

Es wird eine Fußbodenheizung auf der Dämmebene im schwimmenden Estrich verlegt. Die Heizungsleitungen der Fußbodenheizung werden als Mehrschicht-Verbundrohre, in einem Verlege-Abstand gemäß einer zuvor erstellten Heizlastberechnung, durch den Heizungs-Fachbetrieb erstellt. Auch die Vorlauftemperatur ergibt sich aus der Heizlastberechnung. Diese wird über eine witterungsgeführte Regelung im Zusammenhang mit der Außentemperatur gesteuert. Die Wärmeverteilung erfolgt über raumgesteuerte Stellmotoren, die sich geschossweise in einem Verteilerschrank (Aufputz-Schrank in der Farbe Weiß, mit abschließbarer Frontplatte) befinden.

Die Räume werden mit einer Einzelraumregelung ausgestattet, die als manuelle Aufputz-Raumthermostate im Bereich der Lichtschalter gesetzt werden (Raumanzahl gemäß Kataloggrundriss).

Jeder Raum bekommt einen separaten Raumfühler. Flure und Abstellräume mit einer geringeren Raumfläche als 6,0 m², erhalten eine Fußbodenheizung, aber keinen eigenen Raumfühler. Der Hauswirtschaftsraum (sowie eine Speisekammer, sofern vorhanden) erhält keine Fußbodenheizung. Wird der Hauswirtschaftsraum größer geplant, kann es notwendig werden diesen zu beheizen. Dieser Mehraufwand ist gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Falls auf Wunsch der Bauherren eine Dusche im Gäste-WC eingeplant werden soll, kann es bei kleineren Räumen dazu führen, dass die zu erreichende Norm-Innentemperatur (nach DIN EN 12831) von 24,0°, aufgrund der kleinen Heizfläche nicht mehr möglich ist und somit ein zusätzlicher Heizkörper (z. B. Handtuch-Heizkörper) montiert werden muss. Die Mehrkosten hierfür sind von den Bauherren zu tragen und können direkt mit dem Heizungs-Fachbetrieb vereinbart werden.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

36

Stand 05/ 2025

19.3 Fernwärmehitzung:

Bei einem geplanten Anschluss an ein Fernwärmennetz, erteilt Virtus Massivhaus für die Luftwärmepumpe, einschließlich aller Zubehör-Komponenten (wie unter Punkt 19.1 beschrieben), eine Gutschrift in Höhe



von **11.500,- Euro inkl. MwSt.** Die Installation der Fernwärmestation inkl. der notwendigen Zubehörteile, wird von den Bauherren direkt an das zuständige Versorgungsunternehmen oder an die auszuführende Handwerksfirma in Auftrag gegeben und abgerechnet. Falls der zuständige Versorger die Hauseinführung mit Fernwärmebögen vorgibt (nicht im Liefer- und Leistungsumfang von Virtus Massivhaus enthalten), sind Diese von den Bauherren vom Versorger zu beziehen und dem ausführenden Gewerk rechtzeitig zum Baustart (vor den Fundamentarbeiten), kostenneutral und bauseits zur Verfügung zu stellen. Die hausinterne Verrohrung der Heizungs- und Wasserleitungen wird bis vor die Übergabestation verlegt.

Bei der Nutzung von Fernwärme ist die Erreichung eines erhöhten Energiestandards abhängig von dem Primärenergiefaktor. Dieser Wert sagt etwas über die Zusammensetzung der Anteile, die aus fossilen Energien, wie z. B. Erdöl, Erdgas, Kohle oder Methanhydrat oder regenerative Energien, wie z. B. Biomasse, Sonne, Geothermie oder Wasserkraft, Meeresenergie, bestehen. Umso geringer der Primärenergiefaktor, desto größer ist der regenerative Anteil und dementsprechend verbessert sich auch der Energiestandard des Gebäudes. Ein Zertifikat des Versorgungsunternehmen ist Virtus Massivhaus für die Berechnung des Wärmeschutznachweises durch die Bauherren zur Verfügung zu stellen.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

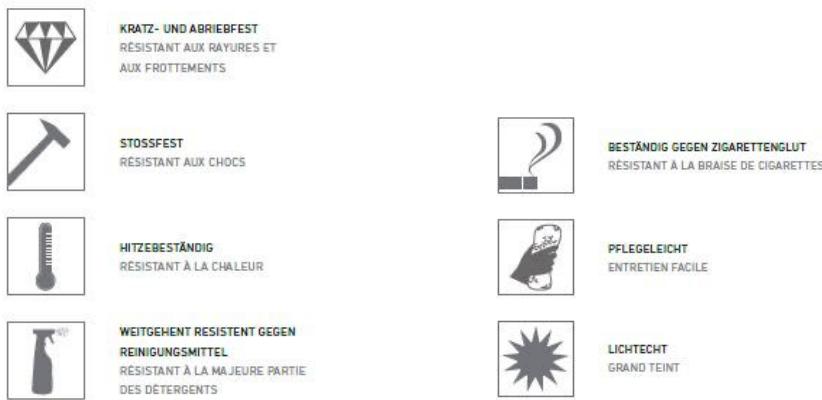
37

Stand 05/ 2025

20. INNENTÜREN

Es werden Innentüren der Fa. Prüm, mit stabiler Röhrenspansteg-Einlage und Einbauzarge mit CPL-Oberfläche montiert. Es stehen zahlreiche Oberflächen zur Auswahl, z. B. die CPL Pera Serie, CPL Touch Serie, usw.

Eigenschaften von CPL-Türen:



Als Drückergarnituren stehen ebenfalls anspruchsvolle Modelle zur Auswahl. Auf Wunsch können gegen Aufpreis Glasausschnitte oder andere Ausführungen der Innentüren vereinbart werden. Die Montage der Innentüren erfolgt vor dem Verlegen der Bodenbelege. Als unterer Abschluss der Türzarge wird eine Bodenbelagshöhe von ca. 10 mm angenommen.

21. GESCHOSSTREPPE (ausgenommen Bungalow, Winkelbungalow)

Die Treppenkonstruktion ist in zwei Varianten wählbar:

1. **als Wangentreppe** [in Material Fichte, Kiefer oder Buche möglich]
2. **als Einwangentragbolzentreppe** [in Material Buche möglich]

Die Oberflächenendbehandlung kann in klarer Öl- oder Lackausführung erfolgen. Die Treppe besteht aus riegelverleimten Massivholzstufen in offener Bauweise, einem Rundholzgeländer, wahlweise farblos oder weiß lackiert, und einem geraden Handlauf in farbloser Ausführung. Die Treppenanlage wird mit einer viertel Wendelung im An- oder Austritt geliefert und vom Erdgeschoss bis zum Dach-/Obergeschoss montiert. Die Treppenbreite beträgt etwa 90 cm. Bei den

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

38

Stand 05/ 2025

Haustypen Stadtvilla, Toskanavilla und Stadtvilla als Doppelhaushälfte steht außerdem eine halbgewendelte Geschosstreppe zur Verfügung. Das Treppenloch im Deckenrandbereich wird mit Holz verkleidet. Im Umfang ist bei Bedarf ein Brüstungsgeländer bis ca. 1,0 m Länge als Absturzsicherung aus dem gleichen Material der Treppe enthalten. Wenn das Brüstungsgeländer nicht benötigt wird, erfolgt keine Gutschrift. Ein Aufmaß des Treppenbauers wird vor Ort (nach Fertigstellung der Fliesen) durchgeführt. Gegen Aufpreis sind auch weitere Holzarten (wie z. B. Eiche, Esche, Wenge, Ahorn, Nussbaum, etc.), Treppenformen (z. B. Systemtreppen), Ausformungen oder die Wahl des Materials für Steigungs- und Brüstungsgeländer möglich. Holz ist ein Naturprodukt. Farb- und Strukturunterschiede sowie Lamellenverschiebungen stellen bei Massivholztreppen keinen Reklamationsgrund dar.

22. EIGENLEISTUNGEN

22.1 Allgemeine Hinweise zu Eigenleistungen

Grundsätzlich können einzelne Ausbaugewerke im Einvernehmen mit Virtus Massivhaus in Eigenleistung erbracht werden. Art und Umfang sind schriftlich im Leistungsverzeichnis des Bauvertrages aufzunehmen. Gewerke, die eine Fachqualifikation voraussetzen, sind von den Bauherren zu beauftragen. Diese Leistungen sind selbst zu versichern und unterliegen dem Haftungsausschluss. Nach Fertigstellung des Gewerkes erfolgt eine Teilabnahme durch das Folgegewerk und dem Bauleiter von Virtus Massivhaus. Falls ggf. Baumängel vorerst abgearbeitet werden müssen, kann es zu Zeitverzögerungen im Bauablauf kommen.

22.2 Maler-, Tapezier-, Spachtelarbeiten und Auslegeware

Nicht im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Maler-, Tapezier- und Spachtelarbeiten. Dies schließt den Endanstrich für Dachunterschläge (untere Dachbekleidung) oder Holzpfosten (z. B. bei einem Vordach) ein. Die Malerarbeiten umfassen auch das Versiegeln der Fugen von Innentürzargen zur Wand, sofern dies vom Bauherrn gewünscht wird. Die Verspachtelung von Deckenplattenstößen von

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

39

Stand 05/ 2025

Stahlbeton-Geschossdecken gehört ebenfalls zu den Malerarbeiten. Der Maler ist zuständig für das Spachteln von Rohrverkleidungen (WEDI-Kästen o. ähnlich) für Steigleitungen und deren Gestaltung mit Tapete oder Farbe.

Bodenbelagsarbeiten, einschließlich Randleisten, sind in Eigenleistung durch die Bauherren zu erbringen. Vor dem Verlegen des Bodenbelags ist eine Messung des Restfeuchtigkeitsgehalts im Estrich erforderlich, um potenzielle Feuchteschäden (wie Schimmelbildung) zu verhindern.

Deckendurchbrüche im Hauswirtschaftsraum für Leitungen/Kanäle werden nicht von Virtus Massivhaus verschlossen und können auf Wunsch in Eigenleistung geschlossen werden.

Fliesenarbeiten, einschließlich Fensterbänke, sind gemäß dem Kataloggrundriss für die vorgesehenen Räume in der Leistung von Virtus Massivhaus enthalten.

22.3 Reinigung der Fenster- und Türenverglasung

Nach dem Einbau der Fenster- und Türelemente sind die Rahmen, Fenster- und Türflügel seitens des Herstellers mit einer Schutzfolie von außen versehen. Ab diesem Zeitpunkt ist die Verglasung den äußeren Einflüssen wie Staub und anderen Verschmutzungen ausgesetzt. Daher ist eine Erstreinigung mit besonderer Sorgfalt erforderlich, um Beschädigungen oder unerwünschte Rückstände auf dem Glas zu vermeiden. Es wird empfohlen, die Erstreinigung von einer qualifizierten Fachfirma durchführen zu lassen.

22.4 Lüftungsverhalten im Neubau

Gerade wenn auf den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage verzichtet wurde, ist es zunächst nach dem Einzug in das fertige Haus unabdingbar, mehrfach am Tag durch Stoßlüften, den hygienischen Luftwechsel im Hause zu gewährleisten. Die im Leistungsumfang von Virtus Massivhaus enthaltenen Fensterfalzlüfter, sorgen für eine Mindest-Feuchteschutzlüftung, ersetzen aber nicht das notwendige Stoßlüften, damit die Restfeuchte aus dem Gebäude abgeführt werden kann.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

Stand 05/ 2025

22.5 Außenanlagen

Das Anlegen einer Gartenanlage und der damit evtl. verbundenen Profilierung des Geländes durch Höhenveränderungen ist in Eigenleistung der Bauherren zu beauftragen und gehört nicht zu den Leistungen von Virtus Massivhaus. Für solche Maßnahmen können Fachunternehmen, wie z. B. Garten- und Landschaftsbauer beauftragt werden. Diese zusätzlichen Kosten sollten schon frühzeitig bei der Hausplanung berücksichtigt werden.

23. ZUSÄTZLICHE ODER ABWEICHENDE LEISTUNGEN FÜR BESTIMMTE HAUSTYPEN

23.1 Friesenhaus und Kapitänshaus:

Diese Häuser erhalten einen massiv gemauerten Frontspieß (Dachneigung ca. 60°) oder Kapitänsgiebel (Dachneigung ca. 45°). Die Tiefe beträgt ca. 60 cm und die Breite beträgt maximal 3,40 m. Auf Wunsch kann der Giebel gegen Mehrkosten verbreitert werden. Virtus Massivhaus behält sich vor, falls konstruktiv bedingt notwendig, die tragenden Front- und Seitenflächen (ab Oberkante Deckenplatte) des Frontspießes, in Holzbauweise zu errichten. Die Seitendreiecke des Kapitänsgiebels werden mit Kunststoffschindeln in den Farben klassisch Rot, Braun oder Anthrazit verkleidet. Auf Wunsch können die Seiten des Giebels gegen Aufpreis auch mit einem anderen Material, wie z. B. Naturschiefer, Riemchen, etc. verkleidet werden.

Bei der Innentreppe wird eine Deckenrandverkleidung aus dem Holzmaterial der Treppe erstellt. Es wird ein ca. 3,0 m langes Galeriegeländer im Dachgeschoss zur Absturzsicherung montiert. Wird auf Wunsch der Bauherren der Friesen-/Kapitänsgiebel auf die Gartenseite, z. B. ins Wohnzimmer verlegt, kann es aus statischen Gründen, aufgrund der oftmals fehlenden tragenden Wände in einem offenen Wohnbereich, zu Mehrkosten kommen. Die Firsthöhe des Friesen-/Kapitänsgiebels liegt im Regelfall niedriger als die Firsthöhe des Hauptgebäudes.

23.2 Stadtvilla:

Die Stadtvilla besteht aus zwei **Vollgeschossen**. Die **Rohbau-Geschoßhöhe** beträgt im Erdgeschoss 2,645 m (Lichte Geschoßhöhe ca. 2,48 m +/- 1%) und im

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

41

Stand 05/ 2025

Obergeschoss 2,77 m +/- 1% (Lichte Geschoss Höhe ca. 2,55 m +/- 1%). Sind aus baurechtlichen Gründen die Geschoss Höhen nur vermindert auszuführbar, erteilt Virtus Massivhaus hierfür keine Gutschrift. Das Hintermauerwerk der Außenwand und die Innenwände bestehen aus massivem Porenbeton-Mauerwerk. Der Dachstuhl wird aus Systembindern gemäß den statischen Angaben, mit einer Dachneigung von 25° erstellt.

23.3 Bungalow:

Bei diesem Haustyp ist kein Gäste-WC enthalten, kann aber auf Wunsch als Zusatzleistung in den Bauvertrag mit aufgenommen werden.

23.4 Toskanavilla:

Die Toskanavilla besteht aus einem Vollgeschoss im Erdgeschoss und einem ca. 70 cm eingezogenen **Staffelgeschoss im Dachgeschoss in komplett massiver Bauweise**. Die maximale Geschossfläche des Staffelgeschosses wird für die Bundesländer in der jeweiligen Landesbauordnung festgeschrieben. Der Dachstuhl wird aus Systembindern, gemäß den statischen Angaben, mit einer Dachneigung von 25° erstellt.

23.5 Pultdachhaus:

Abweichend zu Kapitel 8.2 werden Pultdächer wie folgt ausgeführt:

Der Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz mit einer Dachneigung von 16° (V 160) bzw. 22°/30° (V 180) ausgeführt. Die Dachüberstände betragen umlaufend ca. 25 cm.

Die Fassadenausführung des Pultdachhauses V160 wird neben der Putz- und Verblendfassade auch mit einer Wechselfassade angeboten.

Hierbei wird das Erdgeschoss bis zu einer Höhe von ca. 3,60 m verblendet und das Obergeschoss verputzt ausgeführt. Der Übergang erfolgt mittels einer verzinkten Blechabdeckung auf der obersten Verblend-Schicht.

Die jeweiligen Ausführungen der Verblendfassade im unteren und der Putzfassade im oberen Bereich sind in den Kapiteln 6.1 und 6.2 aufgeführt.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

42

Stand 05/ 2025

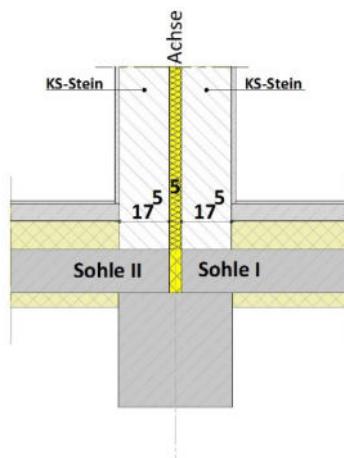
23.6 Doppelhaushälfte:

Es erfolgt die Zusammenführung von zwei Haushälften zu einem Doppelhaus ohne Versatz. Anfangs wird davon ausgegangen, dass die Hausparteien eine einheitliche Gestaltung des gesamten Gebäudes wünschen, einschließlich Material- und Farbauswahl für Verblendstein und Dachpfanne. Im Falle einer fehlenden Einigung zwischen den Hausparteien können unter bestimmten Bedingungen unterschiedliche Fassaden- und Dachfarben gewählt werden. Etwaige zusätzliche logistische oder baukonstruktive Mehrkosten sind nicht im Hauspreis enthalten und werden gegen Aufpreis berechnet. Der Bauantrag beider Doppelhauspartner wird stets gemeinsam beim zuständigen Bauamt eingereicht. Sollte eine der Parteien im Planungsverlauf Verzögerungen aufweisen, wird der andere Hauspartner gebeten, zu warten. Im Falle einer Kündigung des Bauvertrags durch eine der Hausparteien ist Virtus Massivhaus nicht verpflichtet, die Planung und Bauausführung fortzusetzen, bis gegebenenfalls ein neuer Doppelhauspartner gefunden wurde.

Der Aufbau der Haustrennwand wird wie folgt erstellt:

- ⇒ 1,5 cm Innenputz (Gips Putz)
- ⇒ 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
- ⇒ 5,0 cm Schalenabstand mit 4,0 cm Mineralfaserdämmung (WLG 035)
- ⇒ 17,5 cm Kalksandsteinmauerwerk
- ⇒ 1,5 cm Innenputz (Gips Putz)

43,0 cm Gesamtaufbau


[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

Stand 05/ 2025

Detail:

Zur Einhaltung des Brandschutzes wird die Wohnungstrennwand bis zur Unterspannbahn der Dachkonstruktion geführt.

Für die fehlenden Fenster an der Giebelseite im Dachgeschoss werden je Haushälfte zwei Dachfenster (ca. 1,14 m x 1,40 m, dreifachverglast) in Kunststoff eingebaut (Fa. VELUX oder ROTO nach Wahl der Bauherren). Dies gilt nicht für eine Stadtvilla-Doppelhaushälfte.

24. HINWEISE ZU KFW-FÖRDERPROGRAMMEN IM RAHMEN DER NEUBAUFÖRDERUNG

Die Verantwortung für die Beantragung und Umsetzung der Förderprogramme sowie die Gewährleistung der Einhaltung der entsprechenden Vorgaben liegt beim Auftraggeber selbst. Der Auftragnehmer haftet nicht für Förderprogramme und übernimmt keine Verantwortung in diesem Zusammenhang.

Aufgrund der zunehmenden Komplexität und strengen Vorschriften im Bereich der Nachweisführung empfiehlt Virtus Massivhaus den Einsatz eines des Auftragnehmers bekannten Sachverständigen. Insbesondere wurden bereits Wärmebrückennachweise geführt und Daten der verbauten Heizungen ausgetauscht. Sollte dennoch ein externer Sachverständiger, der Virtus Massivhaus unbekannt ist, beauftragt werden, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass die Nachweisführung, einschließlich der Berechnung von Wärmebrücken, eigenständig durchgeführt werden muss.

[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

44

Stand 05/ 2025

25. BAUBESCHREIBUNG

Die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige Fassung dieser Baubeschreibung ist ein integraler Bestandteil des Bauvertrags und wurde mit den Bauherren erörtert. Sie wird dem Bauvertrag als Anlage beigefügt. Handschriftliche Änderungen an dieser Baubeschreibung sind nicht gültig. Änderungen von Leistungen bedürfen der Vereinbarung über die „Leistungsvereinbarung“ im Bauvertrag.

AUFTAGGEBER

Ort, Datum _____

Auftraggeber 1

Name, Vorname**Unterschrift**Auftraggeber 2

Name, Vorname**Unterschrift**

AUFTAGNEHMER

Ort, Datum _____

Name, Vorname**Unterschrift + Stempel**[ZURÜCK ZUM ANFANG](#)

45