

ARCHITEKTENHÄUSER - Bungalow - 1,5 / 2 -Geschosser -

Kompetenz, Sicherheit und Qualität – aus einer Hand



- Allgemeine -
Bau – und Leistungsbeschreibung - Massivhausprogramm
Qualität im Detail – schlüsselfertig



BVH:

Stand: Januar 2026

1. Allgemeines

Alle Leistungen basieren auf den jeweils gültigen Bestimmungen, den fachspezifischen Festlegungen der einzelnen Gewerke, den Verarbeitungsvorschriften der Hersteller, den Festlegungen der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Prüfergebnissen einzelner Prüferämter und Institute.

Die Bauweise der Firma Rostocker Massivhaus Land garantiert zu jeder Jahreszeit ein gesundes Raumklima, eine hohe Wärmespeicherung sowie hervorragende Wärmedämmung.

Die Bauausführung des Massivhauses basiert auf der Grundlage dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, sowie dem vertraglich vereinbarten schriftlich bestätigten Lieferumfang frei Baustelle und dem individuellen Projektumfang des Bauantrages.

Die Firma RM Rostocker Massivhaus Land behält sich evtl. Änderungen, die technischen, bauphysikalischen oder wirtschaftlichen Fortschritt bedeuten oder die auf Grund der unterschiedlichen Vorschriften notwendig sind, vor. Teile und Ausrüstungen entsprechen gültigen Vorschriften.

Gestalterische und ausstattungsbezogene individuelle Bauherren, wie z.B. Erker, Loggia, Dachgaube sind in das Projekt gegen Aufpreis integrierbar. Der Bauleiter und das Projektierungsbüro der Firma Rostocker Massivhaus Land informieren Sie gern ausführlich

2. Planung und Bauantrag

Die Architektenleistung/Genehmigungsplanung sowie die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis nach Gebäudeenergiegesetz v. 01.11.2020 sind im vereinbarten Gesamtpreis enthalten.

Nach Freigabe und Fertigstellung der Architektenplanung entstehen bei nochmaliger Änderung Zusatzkosten, die mit dem Architekten abzurechnen sind. Der komplette Bauantrag wird mit allen Genehmigungs-unterlagen angefertigt und eingereicht. Kosten im Zusammenhang mit dem

Kosten im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren, Prüf - und Abnahmegebühren, für Lageplan zum Bauantrag, Platteneinmessung, Flurstücksbildung und Feineinmessung gehen zu Lasten der Bauherren. Grundlage für die Preisvereinbarung sind Bodenplatte 20 cm und Geschoßdecke 20 cm (nicht bei Bungalow). Sollten durch die Statik andere Vorgaben berechnet werden, sind diese von den Bauherren zu tragen.

Nach der Architektenplanung können durch die Festlegungen der Statik Veränderungen in der Planung auftreten (z.B. Wandstärke, Querschnitte).

An gelieferten Entwürfen und Bauzeichnungen behält die Firma RM Rostocker Massivhaus Land das Urheberrecht

3. Erdarbeiten

Voraussetzung für die Bebauung ist, dass das zur Verfügung gestellte Grundstück so beschaffen ist, dass die erforderlichen Bauarbeiten ungehindert ausgeführt werden können.

Das Grundstück muss frei von Baum -, Schutt - und Bautenbestand sein. Es muss eine Baustraße zum Befahren mit schwerem Baufahrzeug vorhanden sein. Evtl. geforderte Bodengutachten werden auf Wunsch von der Firma RM Rostocker Massivhaus Land in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

Zusätzliche Kosten um ein baufähiges Grundstück herzurichten, gehen zu Lasten der Bauherren. Der erforderliche Erdaushub für die Gründung der Bodenplatte verbleibt auf dem Grundstück und ist Eigentum der Bauherren. Kosten für die Abfuhr gehen zu Lasten der Bauherren.

4. Vermessung

Im Namen der Auftraggeber (AG) werden Haus-Eckpunkte und die Oberkante der Bodenplatte durch ein Vermessungsbüro eingemessen. Die Firma RM Rostocker Massivhaus Land erhält das Vermessungsprotokoll.

5. Baustelleneinrichtung

Das Einrichten der Baustelle ist im Festpreis enthalten. Die Leistung beinhaltet den Baustromverteiler, Toiletten, Gerüsten und Baugeräten. Die Bereitstellung von Baustrom und Bauwasser erfolgt durch die Bauherren. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

6. Bodenplatte

Die Herstellung der 20 cm dicken Bodenplatte ist im Festpreis enthalten.

Die Bodenplatte und die notwendigen Frostschrüzen für das Bauvorhaben werden entsprechend der Planung und Statik hergestellt.

Sollte eine Erhöhung des Grundstücksniveaus einen vermehrten Aufwand an Auskofferungsarbeiten erfordern (80 to. Füllsand im Preis enthalten), berechnet die Firma Rostocker Massivhaus Land diese Arbeiten den Bauherren gesondert.

Der anstehende Boden muss mindestens eine Tragfähigkeit von 150 bis 200 kN/m² haben.

Ausgegangen wird von einem ebenen Gelände, normalen und Bodenverhältnissen sowie von einer bis zu 20 cm starken Mutterbodenschicht.

Als Sauberkeitsschicht wird unter der Bodenplatte vorschriftsmäßig eine Noppenbahn verlegt.

In den Fundamenten wird als Ring nach den gültigen VDE-Vorschriften ein zugelassener Fundamenteerder eingebaut, der im HWR (HAR) zusammengefasst wird.

Die Bodenplatte wird oberhalb vollflächig mit einer Bitumenschweißbahn/G 200 S4 versehen.

Die Versorgungsmedien werden über ein Mehrsparten-Hausanschluss in den Hausanschlussraum geführt.

7. Außenmauerwerk und Putzbauten

Das Außenmauerwerk besteht aus umweltfreundlichem 36,5 cm starkem Porenbeton.

Der Vorzug von Porenbeton ist seine ausgewogene Wärmespeicherfähigkeit. Durch diesen wesentlichen bauphysikalischen Vorteil werden Temperaturschwankungen ausgeglichen und ein bedeutender Beitrag zu einem angenehmen Raumklima geleistet.

Entsprechend der Statik werden bei Türen- und Fensteröffnungen Porenbeton-Fertigteilstürze oder Porenbeton-U-Schalen verwendet.

Aufbau

- Struckturputz der Firma Sto oglw. 2-3mm Körnung /Farbe Fb.
- Spachteln mit Gewebe
- Porenbetonsteine
- Innenwandputz Qualität Q2 (Q3 o. Q4 Qualität ist gegen Aufpreis möglich)

8. Sockelputz

Der Sockelbereich wird mit Sockelputz versehen. Die Höhe beträgt ca. 30 cm. Als Mauerabdichtung wird eine ca. 50 mm Sockeldämmung incl. der vertikalen Abdichtung aufgebracht.

9. Innenwand

Die Innenwände im Erdgeschoss werden aus Porenbeton-Plansteinen in einer Stärke von 11,5 cm oder 17,5 cm hergestellt. (Stärke und Ausführung entsprechend der statischen Berechnung.) Die Innenwände werden 1-lagig mit Gipskalkputz versehen. In den Bädern wird auf Wunsch Kalk-Zementputz verwendet.

Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit:

Gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden unter den Außen- und Innenwänden auf der Bodenplatte Sperrungen eingebaut.

Hierfür wird eine Sperrpappe oder eine zugelassene PE-Folie verarbeitet. Alle anfallenden Dichtungsarbeiten werden nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handwerks ausgeführt

10. Oberflächen von Innenwänden, Decken und Dachüberstand

Die kompletten Malerarbeiten inkl. Dachkasten und Verspachteln der Fugen incl. Material werden in Eigenleistung durchgeführt.

Die Wände in den Bädern und im WC sind mit keramischen Fliesen auf 1,60 m gefliest der Duschbereich 2,20 m. Die Küche erhält einen Fliesenspiegel von max. 3 m² im Bereich der Arbeitsplatten. Der Materialpreis beträgt 30,00 € pro m² incl. Kleber und sonstigem Zubehör.

Diagonalverlegung, Sondermasse und Gehrungsschnitte sind gegen Aufpreis möglich.

11. Fußbodenaufbau

EG: Auf der Bodenplatte wird 120 mm (60/60) Dämmung 040 (WAB 100) und ein 60 mm starke Zementestrichschicht aufgebracht (Festigkeitsklasse ZE 20), als Trennschicht wird Polyethylenfolie 0,2 mm lose, stoßüberlappend verlegt.

OG: Trittschalldämmung EPS 045 DES
Zementestrich ZE 20

12. Dachkonstruktion und Decke

Die Dachkonstruktion wird entsprechend der statischen Berechnung aus Nadelholz bei einer angenommenen Schneelast von 2,00 kN/qm hergestellt. Es erfolgt der Einsatz von Unterspannfolie.

Die Dacheindeckung besteht aus Betondachpfannen der Fa. Benders oder gleichwertig in verschiedenen Farben.

Alternativ gegen Aufpreis:

Tondachpfannen in verschiedenen Farben

Die Errichtung eines Schornsteins/Kaminzugs (Fa. Schiedl/Schreyer) ist gegen Aufpreis möglich. Schindeln Fb:

Geschossdecken:

Als Geschossdecke wird eine Fertigteilelementdecke (Dennert oder Filigran) montiert. Die Fugen werden verspachtelt. Analog den Statik-Auflagen wird die Stahlbewehrung in entsprechender Stärke eingebaut, wobei die Deckenoberfläche waagrecht und eben hergestellt wird.

Dachüberstand:

Das Dach ist mit sichtbaren Dachrinnen und Fallrohren aus Titanzink ausgestattet. Erforderliche Kehlen und Abschlussbleche werden in gleichem Material ausgeführt. Die Fallrohre werden bis OK Bodenplatte geführt.

Gegen Aufpreis ist eine Ausführung in Kupfer möglich.

13. Fenster

Die qualitativ hochwertigen 3-fach-isolierverglasten (Warmglas:Ug-0,6 4:/16/4/16/:4) Fenster der Fa. Wirus (oder gleichwertig) sind deutsche Qualitätsfenster aus Kunststoff oder Aluminium (Aluminium gegen Aufpreis), bekannt für Stabilität, Energieeffizienz, Sicherheit durch Pilzkopfverriegelung, weißem Kunststoff und mit umlaufenden Gummidichtungen versehen.

Nachhaltigkeit: Hohe Recyclingfähigkeit der Komponenten für einen geschlossenen Wertstoffkreislauf.

Um einen gesunden Luftaustausch im Haus zu gewährleisten haben die Fenster eine Zwangslüftung. (entfällt bei zentralen und dezentralen Lüftungsanlagen)

Die Fenster sind mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet.

Im Dachbereich kommen gegen Aufpreis Isotherm Fenster der Firma VELUX zum Einsatz (GGL 0,78 x 1,18). Im Bad GGU 0,78 x 1,18.

Gegen Aufpreis können Sprossenfenster geliefert werden. Durch den Einsatz innenliegender Sprossen erhöht sich der UG-Wert um 0,1 W/m²K. Gegen Aufpreis werden die Fenster mit integrierten Außenrollläden mit ausgeschäumten Aluminium-Lamellen ausgestattet.

Fensterbänke:

Material:

außen – Granit

- Rosa Beta 2 cm
geschliffen oder poliert
- China Crystal 2 cm
geschliffen oder poliert

innen – Agglo-Marmor

- Agglo-Botticino 2 cm
- Agglo-Breccia Aurora 2 cm

Andere Ausführungen sind gegen Aufpreis möglich.

14. Türen

Die qualitativ hochwertige Hauseingangstür der Fa. Wirus (oder gleichwertig) ist im Festpreis enthalten. Modell:

Die qualitativ hochwertigen Innentüren sind Röhrenspantüren und werden im Musterhaus oder bei der Firma Schael bemustert. Sie sind als glatte Türen, einflügelig in den Farben Weiß-Buche-Kiefer erhältlich.

Sondergrößen, Dekore oder Lichtausschnitte sind gegen Aufpreis möglich. Türblätter mit Bundbartschlössern und 1 Schlüssel, Türdrücker mit Griff und Rosette.

15. Bodenbelege

In den einzelnen Räumen werden nach Wunsch der Bauherren Teppichboden, Laminat, Parkett oder Fliesen bis (30x60)verlegt. Materialpreis 25,00 € pro m² erforderlicher DIN-Fläche. In diesem Betrag sind Kleber und sonstiges Zubehör enthalten.

Diagonalverlegung, Sondermasse und Gehrungsschnitte gegen Aufpreis möglich.

Bodenbeläge die nur durch spezielle Fachfirmen verlegt werden können, sind nicht im Hauspreis enthalten. Evtl. Zusatzkosten trägt der Bauherr.

Treppe zum Obergeschoss:

Sie erhalten eine qualitativ hochwertige, handwerksmäßig gefertigte Innentreppe in Buche.

Zum Spitzboden wird eine Bodenluke 60 x 120 cm gedämmt mit ausklappbarem Leitgang eingebaut.

16. Küche

Der problemlose Anschluss der Spüle und eines Spülautomaten ist gewährleistet. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind bis zu den Eckventilen geführt. Der Anschluss an die Entwässerung wird durch den Bauherrn gewährleistet.

17. Sanitärausstattung

Rostocker Massivhaus Land - Häuser werden standardmäßig mit Sanitärobjekten in weißer Ausführung ausgestattet.

Ausstattung Bad

- Eckbadewanne ca. 140 x 140 cm oder Wanne 180 x 80 der Serie Clivia olg.
- Waschbecken ca. 60 cm mit verchromter Einhandmischbatterie Fa. Clivia
- Wand-Tiefspül-WC der Fa. Clivia
- Auf Wunsch Duschwanne-flach (15 cm) 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm der Fa. Derby (Stahl) mit Duschatrennung / Serie Prima
- Einhebelmischbatterie/Chrom Fabrikat Clivia

Gäste WC

- Hand-Waschbecken ca. 50 cm mit verchromter Einhandmischbatterie der Fa. Clivia
- Wand-Tiefspül-WC der Fa. Clivia
- Einhebelmischbatterie/Chrom Fabrikat Clivia

18. Rohrleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kupferrohr oder VPE-Kunststoff werden in den erforderlichen Querschnitten ab Wasseruhr verlegt. Sie sind in Schaumstoff isoliert, System Wavin-Mehrschichtverbundrohr oglw. Außenwasserhahn mit Entwässerungshahn und Waschmaschinenanschluss mit Rückschlagventil werden installiert. Die Entwässerung erfolgt über kochfeste, heißwasserresistente Kunststoffrohre.

19. Elektroarbeiten

Die Ausführung der Elektroanlage des Hauses erfolgt nach den Vorschriften des VDE 0100, sowie des jeweiligen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) und wird ab dem EVU-Hauptanschluss ausgeführt. Sie umfasst die Licht- und Leitungsschaltungen im gesamten Haus bis zum Zählerschrank, Potentialausgleich und eine Verteilung für die Stromkreise.

Ausstattung

- je Raum und Spitzboden 1 Ausschalter
- in der Diele/ Flur Wechselschaltung
- 35 Steckdosen inkl. einer schaltbarer Außensteckdose
- 1 Klingel
- 1 Telefonanschluss
- im Wohnzimmer 1 Serienschalter
- 2 Lampenauslässe (Eingang/Terrasse)
- 2 TV-Anschlüsse (Antenne oder 2 Datendosen)
- 1 Herdanschluss
- 1 WM Anschluss

Gegen Aufpreis ist eine individuelle Erweiterung der Installation möglich.

Gegen Aufpreis können wir eine zukunftsorientierte Elektroinstallation (intelligentes Haus) wie z. B. intelligente Lichtsteuerung, öffnen/schließen der Jalousien, Heizungssteuerung oder Zentralfunktionen für Steuerung über Tablets oder Smartphones anbieten.

(Die Kalkulation erfolgt nach Vorlage der Architektenplanung.)

20. Heizungsanlage/Solaranlage

Das Einfamilienhaus ist mit einer Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertigen Heizungsanlage mit Regelung und Warmwasserspeicher ausgestattet. Die Anlage verfügt über einen Außentemperaturfühler.

Eine Wärmepumpe ist ein hocheffizientes Heizsystem, das Umweltwärme (aus Luft, Erde oder Grundwasser) auf ein höheres Temperaturniveau bringt, um Wohnräume zu beheizen und Wasser zu erwärmen. Sie ermöglicht umweltfreundliches Heizen ohne fossile Brennstoffe.

Nennleistung:

Die Nennleistung der Heizungsanlage erfolgt nach EnEV-Nachweis. Beheizt werden grundsätzlich alle Räume der Wohngeschosse mit Ausnahme von Abstellräumen bzw. HWR. Im Standard ist die Heizungsanlage im Hauswirtschaftsraum platziert.

Eine davon abweichende Anordnung bedarf der Abstimmung mit dem Heizungsbauer und der Bauleitung und kann zu Mehrkosten führen.

21. Qualitätskontrolle

BLOWER-DOOR-TEST:

Nach Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020 ist die winddichte Ausführung der Bauhülle (des Hauses) Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern. Undichtigkeiten in der Bauhülle führen zur Minderung der Wohnqualität, zu Bauschäden und zu unnötigen Heizenergiemehrkosten.

Hinsichtlich der Luftdurchlässigkeit und Qualität Ihres Hauses erhalten Sie ein Zertifikat.

22. Herstellung

Die Herstellung des Massivhauses und die Ausführung der beschriebenen Leistungen erfolgt durch die Firma Rostocker Massivhaus Land bzw. durch deren Subunternehmer.



Unter normalen Witterungsbedingungen beträgt die Bauzeit für die Standardausführung ca. 14 - 16 Monate (je nach Witterung und Hausgröße). Sonderausstattung wie z. B. Verklinkerung verlängert die Bauzeit um ca. 2 Monate.

Bei zusätzlichen Ausstattungen wie z.B. Rastererweiterung, Loggien, Gaube, Erker sowie erheblichen konstruktiven Änderungen ist mit einer längeren Montagezeit zu rechnen. Bei Bauverzögerungen, die der Bauherr zu vertreten hat, haftet er für die dadurch entstehenden Mehrkosten.

23. Sonstiges

Für die Ausführung der Firma Rostocker Massivhaus Land - Häuser ist diese Beschreibung sowie der im Kaufvertrag bestätigte Lieferumfang inkl. Grundriss maßgebend.

Die Firma Rostocker Massivhaus Land behält sich das Recht technischer Änderungen vor.

Nicht im Angebot enthalten sind der Anschluss des Hauses an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Der Bauherr garantiert vor Baubeginn die Versorgung der Baustelle mit Strom und Wasser sowie die Schmutzentwässerung.

Diese Baubeschreibung und die Bauzeichnungen sind, sofern im Angebot bzw. Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, verbindlich.

Eigenleistungen durch die Bauherren unterliegen keiner Beratungs- oder Bewachungspflicht durch die Firma Rostocker Massivhaus Land und sollten qualitativ gleichwertig sein.

Der Bauherr hat seine Eigenleistungen entsprechend in den Bauablauf einzugliedern. Die Eigenleistungen sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Evtl. Änderungen in Ausführungs- oder Materialart, Einrichtungsgegenständen und Baustoffen können von der Firma Rostocker Massivhaus Land vorgenommen werden. Bedingung ist, dass sie sich technisch und wirtschaftlich als notwendig und zweckmäßig erweisen bzw. behördlich auferlegt wurden. Den Vertragsgegenstand darf diese Änderung nicht wert- und gebrauchsmindern und muss den Bauherren zumutbar sein. Auf den sonstigen Vertragsinhalt haben dadurch entstehende geringfügige zumutbare Änderungen der Wohn- und Nutzflächen nicht.

Maße für Einbaumöbel sind grundsätzlich vom Bau zu nehmen, nach Putz und Estrich, sowie Belagsarbeiten sind zu Berücksichtigen.

Von den Bauherren zu tragen sind die Hausanschlusskosten der Medien Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telefon und Gas; ebenso die Abnahmegebühren des Bauamtes und des Schornsteinfegers.

Um unnötige zusätzliche finanzielle Belastungen durch unvorhergesehene Schäden während der Bauphase zu vermeiden, wird den Bauherren der Abschluss einer Bauherrenhaftpflichtversicherung empfohlen.

Bauleistungsversicherung, Gebäude- und Rohbauversicherung werden durch die Bauherren getragen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen incl. Einleitung des Grundwassers veranlasst und betreibt der Bauherr zu seinen Kosten.

In der Bauphase ist der Verbrauch von Baustrom und -wasser, Gas, die Beheizung des Hauses oder andere Kosten von den Bauherren zu tragen.

Sonderwünsche sind nicht mit den Handwerkern/Bauleuten vor Ort, sondern mit der Firma Rostocker Massivhaus Land zu vereinbaren. Alle gesonderten Regelungen bzw. Vereinbarungen bedürfen der Schriftform.

Das Haus wird besenrein übergeben.

24. Gewährleistung

Die allgemeine Gewährleistung von 4 Jahren entspricht den Empfehlungen der VOB / Teil B. Darüber hinaus besteht seitens des Herstellers eine 5-jährige Garantie auf alle tragenden Teile des Hauses.

Die Türen und Fenster werden bis zu 3 Monaten nach Einzug von der Firma Rostocker Massivhaus Land justiert und nachgestellt, nach 3 Monaten ist der Bauherr dafür selbst verantwortlich.

Für Nässeschäden durch nicht ordnungsgemäße Lüftung wird von der Firma Rostocker Massivhaus Land keine Gewährleistung übernommen.

Da es sich bei allen Silikonfugen um Wartungsfugen handelt, wird von der Firma Rostocker Massivhaus Land nach dem Einzug keine Gewährleistung übernommen. Für die Nachbesserung ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Für eine selbst gekaufte Haustür wird keine Garantie übernommen und nach Hausübergabe keine Justierungen durchgeführt.

Nach Hausübergabe ist bei eventuellen Reklamationen (Fliesen gerissen o. ä.) der Bauherr für ausreichend Ersatzfliesen verantwortlich.

Für Nässeschäden durch nicht ordnungsgemäße Lüftung wird von der Firma Rostocker Massivhaus Land keine Gewährleistung übernommen.

Rostock,

Der Bauherr (AG)

Der Bauunternehmer (AN)

(Sollten Sie zum Inhalt dieser Bauleistungsbeschreibung Änderungswünsche haben,
setzen wir diese gerne um. Sprechen Sie mit uns! Vielen Dank.)